

UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE - UNESC

CURSO DE GRADUAÇÃO CIÊNCIAS CONTÁBEIS

CAMILA FRANCINI SILVEIRA

**FLUXO DE CAIXA COMO FERRAMENTA DE GERENCIAMENTO EM UMA
IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ-SC**

CRICIÚMA/SC

2017

CAMILA FRANCINI SILVEIRA

**FLUXO DE CAIXA COMO FERRAMENTA DE GERENCIAMENTO EM UMA
IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ-SC**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado
para obtenção do grau de bacharel no curso de
Ciências Contábeis da Universidade do
Extremo Sul Catarinense, UNESC.

Orientador: Prof. Esp. Fabrício Machado Miguel

CRICIÚMA/SC

2017

CAMILA FRANCINI SILVEIRA

**FLUXO DE CAIXA COMO FERRAMENTA DE GERENCIAMENTO EM UMA
IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE ARARANGUÁ-SC**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado pela Banca Examinadora para obtenção do Grau de bacharel, no Curso de Ciências Contábeis da Universidade do Extremo Sul Catarinense, UNESC, com Linha de Pesquisa em Contabilidade Gerencial.

Criciúma, xx dede 2017.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Fabrício Machado Miguel - Especialista - UNESC - Orientador

Prof. Joélio Marcelino - Especialista - UNESC

Prof. Clayton Schueroff - Especialista - UNESC

Dedico este trabalho a Deus e aos meus pais que sempre estiveram ao meu lado.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus que deu a vida e tem cuidado de mim a cada momento.

Agradeço aos meus pais Jailo e Rita que me ensinaram a amar a Deus, apoiaram os meus sonhos e demonstraram através das suas vidas como enfrentar os obstáculos com alegria, perseverança e fé.

Agradeço a minha irmã Fernanda que sempre foi a minha companheira e amiga, e me incentivou nesta jornada.

Agradeço a minha avó dona Hortência, ao meu cunhado Leandro e a dona Ângela, a todos os meus tios e tias, primos, parentes e amigos que sonharam e se alegraram com cada conquista minha.

Também agradeço ao meu orientador Fabrício por todo o seu apoio e ajuda na elaboração deste trabalho.

Finalmente agradeço aos gestores da empresa que deram o suporte e auxílio para a elaboração deste trabalho.

“Tudo tem o seu tempo determinado, há tempo para todo o propósito debaixo do céu”.

Eclesiastes 3:1

RESUMO

Com a atual situação econômica brasileira, há a necessidade das empresas serem geridas com qualidade, para isso os gestores devem se cercar de informações que os auxiliem, essas informações são fornecidas pela contabilidade. Neste contexto tem-se a seguinte questão problema: Como configura-se um Demonstrativo de Fluxo de Caixa para uma empresa do ramo imobiliário localizada em Araranguá-SC? O objetivo geral do trabalho consiste em demonstrar como configura-se um Demonstrativo de Fluxo de Caixa para uma empresa do ramo imobiliário. Para atingir o objetivo geral têm-se como objetivos específicos desenvolver um fluxo financeiro e econômico, propor um modelo de DFC pelo método direto, avaliar o impacto gerencial da implantação. A pesquisa tem características qualitativa e descritiva, além de apresentar um estudo de caso. Foram feitas análises bibliográficas, consultas em sites e foram analisadas demonstrações contábeis fornecidas pela empresa. Foi constatado que a empresa possui caixa suficiente para suprir as necessidades da empresa e que a mesma não necessita de empréstimos e financiamentos.

Palavras-chave: Demonstrativo de Fluxo de Caixa. Imobiliária. Método Direto. Gestão.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Ciclo operacional.....	38
Figura 2 – Fluxograma do processo de locação.....	45
Figura 3 – Ciclo operacional da CFS Corretora de Imóveis.....	51

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Obrigatoriedade das demonstrações contábeis	22
Quadro 2 – Estrutura contábil e tipo de sociedade empresarial	23
Quadro 3 – Diferença entre fluxo financeiro e fluxo econômico	25
Quadro 4 – Fluxo de caixa das atividades operacionais pelo método direto.....	30
Quadro 5 – Fluxo de caixa pelo método direto.....	32
Quadro 6 – Fluxo de caixa das atividades operacionais pelo método indireto.....	34
Quadro 7 – Fluxo de caixa pelo método indireto	35
Quadro 8 – Fluxo de caixa pelo método direto.....	51
Quadro 9 – Fluxo de caixa pelo método direto projetado.....	53

LISTA DE FÓRMULAS

Fórmula 1 – Ciclo econômico.....	39
Fórmula 2 – Ciclo financeiro.....	40
Fórmula 3 – Prazo médio de renovação de estoques	40
Fórmula 4 – Prazo médio de recebimento	41
Fórmula 5 – Prazo médio de pagamento de fornecedores	41
Fórmula 6 – Prazo médio de renovação de estoques	48
Fórmula 7 – Prazo médio de recebimento	48
Fórmula 8 – Prazo médio de pagamento de fornecedores	49
Fórmula 9 – Ciclo financeiro.....	50
Fórmula 9 – Ciclo operacional.....	50

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BP	Balanço Patrimonial
CCL	Capital Circulante Líquido
CFC	Conselho Federal de Contabilidade
CPC-PME	Pronunciamento Técnico - PME Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
CE	Ciclo Econômico
CF	Ciclo Financeiro
CO	Ciclo Operacional
DFC	Demonstração do Fluxo de Caixa
DMPL	Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido
DOAR	Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos
DRA	Demonstração do Resultado Abrangente
DRE	Demonstração do Resultado do Exercício
DVA	Demonstração do Valor Adicionado
FRJ	Fundo de Reaparelhamento do Judiciário
<i>FULL</i> - CPC	CPC - Completo
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos
ITG	Interpretação Técnica Geral
NBC TG	Normas Brasileiras de Contabilidade Técnicas
PEPA	Prazo de Estocagem de Produtos Acabados
PF	Prazo de Fabricação
PIB	Produto Interno Bruto
PME	Pequenas e Médias Empresas
PMPF	Prazo Médio de Pagamento de Fornecedores
PMRE	Prazo Médio de Renovação dos Estoques
PMRV	Prazo Médio de Recebimento de Vendas
PRE	Prazo de rotação dos estoques
PRV	Prazo de recebimento de vendas

1 INTRODUÇÃO	14
1.1 TEMA, PROBLEMA E QUESTÃO DE PESQUISA	14
1.2 OBJETIVOS	16
1.3 JUSTIFICATIVA DA PESQUISA	17
1.4 ESTRUTURA DO ESTUDO	18
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	19
2.1 CONTABILIDADE GERENCIAL.....	19
2.2 CONTROLE E GESTÃO DE CAIXA	20
2.3 DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA.....	20
2.3.1 Obrigatoriedade da elaboração.....	21
2.3.2 Diferença entre regime de caixa e competência.....	24
2.3.3 Finalidade do fluxo de caixa.....	25
2.4 ESTRUTURA DA DFC	26
2.4.1 Fluxo de caixa das atividades de investimento	27
2.4.3 Fluxo de caixa das atividades operacionais	28
2.5 MÉTODOS DE FLUXO DE CAIXA.....	29
2.5.1 Fluxo de caixa pelo método direto.....	29
2.6 FLUXO DE CAIXA PROJETADO.....	36
2.7 CICLO OPERACIONAL.....	37
2.7.1 Prazo médio de renovação dos estoques	40
2.7.2 Prazo médio de recebimento das vendas	40
2.7.3 Prazo médio de pagamento dos fornecedores	41
3 METODOLOGIA	42
3.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO.....	42
3.2 PROCEDIMENTOS PARA COLETA E ANÁLISE DOS DADOS.....	43
4 ESTUDO DE CASO	44
4.2 LOCAÇÃO.....	44
4.4 CICLO OPERACIONAL.....	47
prazos médios de recebimento, pagamento e rotação dos estoques.....	48
4.3.1 Prazo médio de renovação dos estoques	48
4.3.2 Prazo médio de recebimento das vendas	48
4.3.3 Prazo médio de pagamento dos fornecedores	49

4.3.4 Ciclo econômico.....	49
4.3.5 Ciclo financeiro	50
4.5 FLUXO DE CAIXA PARA SETOR DE IMOBILIÁRIA	51
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
ANEXO 2 – BALANÇO PATRIMONIAL	64

1 INTRODUÇÃO

O capítulo 1 está dividido em quatro partes. A primeira apresenta problema, tema e questão problema. A segunda traz o objetivo geral e também os objetivos específicos. Por fim, terceira e quarta seções trazem a justificativa da pesquisa e a estrutura do trabalho.

1.1 TEMA, PROBLEMA E QUESTÃO DE PESQUISA

Muitos brasileiros tem o sonho de ter o próprio negócio. Ao abrir uma empresa têm-se por meta obter lucro, o acionista espera que este lucro seja maior do que se ele tivesse investido em outra aplicação com um risco bem menor. Esse investimento, ou seja, a empresa, é criada com a premissa de o seu tempo de vida é indeterminado (PADOVEZE, 2014). Porém uma entidade consegue obter lucro e falir por falta de caixa, pois o pode ficar total ou parcialmente retido em outras contas do Ativo (SÁ, 2014).

Para evitar esta situação o gestor deve munir-se de ferramentas que o auxilie. Estas ferramentas são fornecidas pela contabilidade e são chamadas de Demonstrações Contábeis, que quando analisadas elas revelam como anda a saúde econômico-financeira da entidade.

A contabilidade, enquanto ciência do patrimônio, tem um papel essencial na condução dos negócios, pois as entidades que contemplam a contabilidade como ferramenta relevante nas decisões são entidades com características promissoras (SILVA; MARION, 2013).

Entre as Demonstrações Contábeis a serem analisadas por esta ciência estão o Balanço Patrimonial, o Demonstrativo de Resultado do Exercício, o Demonstrativo de Fluxo de Caixa (DFC), entre outras.

Em especial a DFC trata das contas que compõe o disponível, ou seja, as contas de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata, evidenciando qual a origem e destinação desses recursos. Para Sá (2009), o Disponível é a conta mais importante do Ativo. Por esta razão muitas empresas possuem o setor de tesouraria, que cuida somente do caixa.

A DFC é um relatório contábil que tem a finalidade de destacar as transações que ocorreram em um determinado período e que causaram modificações no saldo de caixa e equivalentes de caixa. O gestor consegue identificar tendências, controlar e planejar as futuras entradas e saídas de recursos (RIBEIRO, 2013).

Ao projetar as entradas e saídas de recursos, elas são integradas, sendo possível verificar a projeção e evolução do saldo do disponível (SÁ, 2014).

Apesar de todos os benefícios do fluxo de caixa, muitos gestores principalmente das micro e pequenas empresas não utilizam essa ferramenta. Em consequência os administradores não conseguem prever até quando haverá sobra de caixa, ou quando serão necessários empréstimos. Também não é possível saber se a atividade principal da empresa está gerando caixa e para onde estão indo os recursos recebidos, deixando a entidade vulnerável às mudanças do mercado. Não sendo possível fazer um planejamento financeiro confiável.

Um exemplo é quando há falta de recursos para a empresa liquidar os seus compromissos, para sanar o problema são recorridos a empréstimos de curto prazo. Contudo, estes empréstimos são os recursos mais caros que as entidades dispõem para financiar seu capital de giro. Quanto mais empréstimos uma empresa tomar, mais juros ela irá pagar, e quanto mais juros ela pagar, menos sobrá para amortizar o principal da dívida. Isso irá ocorrer até que todo o caixa gerado pelas operações da empresa não seja suficiente para pagar sua dívida de curto prazo (SÁ, 2009).

Um dos objetivos do planejamento financeiro é evitar essa situação, ou seja, garantir que não faltarão recursos para a empresa liquidar seus compromissos quando for necessário (SÁ, 2009).

Todas as entidades deveriam possuir um planejamento financeiro, e se utilizar do fluxo de caixa e seus benefícios. Porém de acordo com Silva; Marion (2013), muitas vezes devido a uma linguagem altamente técnica das demonstrações contábeis elas acabam sendo pouco utilizadas por empresas de pequeno e médio porte.

Além disso, a maioria dos Escritórios de Contabilidade que prestam serviços às micro e pequenas empresas, cerca de 90% das empresas brasileiras,

não fazem a DFC, comprometendo o sucesso gerencial de seus clientes (MARION, 2015).

Isto é uma grande perda para a economia nacional, pois a fluxo de caixa, em conjunto com as demais demonstrações, contribui para a qualidade da gestão das empresas e na sua continuidade. Segundo dados do SEBRAE (2014), existem no Brasil 8,9 milhões de micro e pequenas empresas, que empregam 52% dos empregos de carteira assinada, além de participarem de aproximadamente 27% do PIB (Produto Interno Bruto).

Dentre os ramos ocupados por micro e pequenos empresários, o setor de comércio e serviço vem demonstrando um crescimento significativo (SILVA; MARION, 2013).

E entre os setores de comércio e serviços um que vem se destacando nacionalmente é o ramo imobiliário, segundo Sebrae (2013) estas empresas apresentam variações nos custos, podem ocorrer despesas financeiras decorrentes de empréstimos e financiamentos. Além disso, pode ocorrer uma demora na geração das receitas provenientes da intermediação de locações e vendas, estas ainda podem ficar abaixo do projetado pela empresa. Este é o problema, as empresas deste ramo possuem uma demora na geração de receitas apesar de continua geração de custos e despesas.

Neste contexto têm-se a seguinte questão problema: Como configura-se um Demonstrativo de Fluxo de Caixa para uma empresa do ramo imobiliário localizada em Araranguá-SC?

1.2 OBJETIVOS

O objetivo geral do trabalho consiste em demonstrar como configura-se um Demonstrativo de Fluxo de Caixa para uma empresa do ramo imobiliário.

Para atingir o objetivo geral têm-se os seguintes objetivos específicos:

- Desenvolver um fluxo financeiro e econômico;
- Propor um modelo de DFC pelo método direto;
- Avaliar o impacto gerencial da implantação.

1.3 JUSTIFICATIVA DA PESQUISA

O segmento de imobiliária tornou-se muito importante para o crescimento das cidades e hoje é um dos principais componentes da economia nacional (SEBRAE, 2013).

Esta pesquisa tem a finalidade de demonstrar como o Fluxo de Caixa Projetado pode auxiliar no gerenciamento dessas empresas, focando no auxílio à tomada de decisão. Quando não há Fluxo de Caixa é muito difícil projetar, e sem planejamento financeiro é impossível ter uma administração sadia (MARION, 2015).

A relevância deste trabalho se dá pelo fato que “entre as três principais razões de falências ou insucessos de empresas, uma delas é a falta de planejamento financeiro ou a ausência total de fluxo de caixa e a previsão de fluxo de caixa (projetar as receitas e as despesas da empresa)” (MARION, 2015, p.122).

Assuntos ligados à gestão e projeção do fluxo de caixa possuem uma vasta fonte de pesquisa bibliográfica, através de livros, revistas, artigos e sites. Todas essas fontes permitem um embasamento teórico para fundamentar a pesquisa, assim aumentando o conhecimento sobre este assunto, tendo como alvo tanto gestores como estudantes, além dos leitores em geral.

A contribuição deste trabalho para a ciência contábil é evidenciar a importância do Fluxo de Caixa como ferramenta de gestão. Mais especificamente para empresas do ramo imobiliário. Estas entidades precisam administrar a demora na geração de receitas, sem deixar de cumprir com as obrigações diárias.

Contudo, existem poucos trabalhos voltados para área gerencial de imobiliárias, sendo que este ramo é um grande gerador de empregos e um dos responsáveis pelo aquecimento da economia, principalmente depois da implantação de programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida. Assim a continuidade dessas empresas é imprescindível para a manutenção de empregos, além de elas auxiliarem no sonho de muitas pessoas, a casa própria.

Essas entidades necessitam da implantação de um fluxo de caixa projetado, com o intuito de prever os saldos futuros de caixa contribuindo para uma boa gestão da necessidade de capital de giro. “Só assim as variações nas vendas e nos prazos praticados no mercado poderão ser geridas com precisão” (SEBRAE,

2013, p. 13).

A contribuição prática deste trabalho será o desenvolvimento de um modelo de Demonstrativo de Fluxo de Caixa para uma Imobiliária situada no Município de Araranguá-SC. A empresa em estudo não utilizava esta ferramenta, esta pesquisa possibilitará a implantação do fluxo de caixa projetado para alcançar o equilíbrio entre as saídas e entradas de recursos.

1.4 ESTRUTURA DO ESTUDO

Finalizado o capítulo introdutório, o trabalho está estruturado de acordo com as seguintes seções: fundamentação teórica; procedimentos metodológicos; análises e discussão dos resultados empíricos; e considerações finais. A fundamentação teórica é composta por uma revisão da literatura com estudos teóricos sobre o gerenciamento do fluxo de caixa e características das empresas imobiliárias. Em seguida são propostos os procedimentos metodológicos com o método, abordagem, objetivos, estratégia e técnicas de pesquisa. Logo em seguida discutidos os resultados e suas relações com outros estudos. Ao final, são apresentadas as conclusões, limitações do trabalho e sugestões para pesquisas futuras.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O capítulo 2 traz os conceitos de contabilidade gerencial e gestão de caixa. Também demonstra o conceito e finalidade do fluxo de caixa, além de evidenciar os métodos direto e indireto da DFC e o fluxo de caixa projetado. Além disso, é tratado sobre os ciclos operacional, econômico e financeiro. Por último será demonstrado os prazos médios de estocagem, recebimento e pagamento.

2.1 CONTABILIDADE GERENCIAL

A Contabilidade Gerencial surgiu da evolução da contabilidade. Sua origem está ligada ao surgimento do capitalismo industrial e apresentou um desafio para o desenvolvimento da Contabilidade como um instrumento de gerenciamento. Brotou da necessidade do gerenciamento contábil interno por causa das novas complexidades dos processos de produção, tendo como foco a informação para tomada de decisão. Desta forma alterou o foco que antes eram apenas os registros e análise das transações financeiras passando ao emprego das informações contábeis para a tomada de decisão, afetando o futuro das empresas (PADOVEZE, 2013).

De acordo com Atkinson et. al. (2000, p. 36), “contabilidade gerencial é o processo de identificar, mensurar, reportar e analisar informações sobre os eventos econômicos das empresas.” O autor ainda acrescenta que nesse processo são produzidas informações de natureza operacional e financeira para os funcionários e administradores. O processo deve ser direcionado pelas necessidades de informações dos usuários internos, assim orientando suas decisões operacionais e de investimento.

Não basta ter a informação é necessário saber analisá-la de forma correta. Seguindo esta linha de pensamento, Padoveze (2009) completa dizendo que uma entidade possui contabilidade gerencial quando dentro dela há pessoas que consigam traduzir os conceitos contábeis em atuação prática. Contabilidade gerencial é o gerenciamento da informação contábil, ou seja, o uso da contabilidade como ferramenta de administração.

2.2 CONTROLE E GESTÃO DE CAIXA

As empresas são constituídas com o intuito de auferirem o lucro. Muitas vezes, apesar de atingirem este objetivo, estas não possuem caixa para saldar as suas obrigações. Sá (2014, p. 18), acrescenta que “uma empresa pode dar lucro e quebrar por falta de caixa porque o lucro pode ficar total ou parcialmente retido em outras contas do Ativo”.

O gestor deve saber administrar o caixa da empresa evitando que essa situação ocorra. De acordo com Hoji (2014) um dos objetivos da gestão do caixa é manter um saldo mínimo de recursos para serem utilizados imediatamente uma vez que não há certeza dos fluxos de recebimentos e pagamentos. Este gerenciamento é importante, pois os recebimentos previstos podem não entrar no prazo esperado. Caso isso ocorra, o gerenciamento pode evitar que venham a surgir problemas de inadimplência temporária.

Estes gastos podem ser desembolsos referentes a pagamentos de gastos gerados pelas atividades operacionais e de eventos não previstos, amortização de financiamentos, empréstimos e pagamentos de investimentos permanentes. A manutenção do saldo de segurança deve levar em consideração a geração de caixa da empresa (HOJI, 2014).

2.3 DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

Para uma análise das movimentações que afetam o caixa é necessário utilizar a Demonstração dos Fluxos de Caixa – DFC. De acordo com Ribeiro (2013), a DFC é um relatório contábil que tem a finalidade de evidenciar de maneira sintetizada os fatos administrativos que ocorreram durante determinado período, que envolvam os fluxos de dinheiro, devidamente registrados nas contas de Caixa, Bancos Conta Movimento e as representativas dos equivalentes de caixa.

DFC evidencia as modificações no saldo das contas relativas a caixa e equivalentes de caixa da empresa em determinado período, por meio dos fluxos de recebimentos e pagamentos. Assim proporcionar aos usuários uma base para avaliar a capacidade da empresa de gerar caixa e equivalentes

de caixa, bem como suprir as necessidades da empresa de utilização desses fluxos (ALMEIDA, 2014).

A ¹NBC TG 03 aprovada pela Resolução do CFC nº 1.296/10, diz que esta demonstração, quando usada em juntamente com as demais demonstrações contábeis, permite avaliar as mudanças nos ativos líquidos da entidade, sua estrutura financeira, sua solvência e liquidez e sua capacidade para mudar os montantes e a época de ocorrência dos fluxos de caixa, a fim de adaptá-los às mudanças nas oportunidades e circunstâncias. O caixa é definido como depósitos bancários e numerários em espécie. Equivalentes de caixa são aplicações financeiras de alta liquidez e curto prazo, sujeitas a uma insignificante mudança de valor e são prontamente conversíveis em montante conhecido em caixa. São excluídos os movimentos entre itens que constituem caixa ou equivalentes de caixa.

2.3.1 Obrigatoriedade da elaboração

A Demonstração dos Fluxos de Caixa não era um relatório obrigatório por lei no Brasil, não exigindo da classe contábil a sua elaboração (MARION, 2015). A DFC foi legalmente introduzida pela Lei nº 11.638/07, em substituição a ²Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos (DOAR), no pressuposto de que os usuários externos tem mais facilidade de compreensão desta demonstração do que a DOAR (PADOVEZE, 2014).

A Lei nº 11.638/07 tornou obrigatória a elaboração e publicação da DFC para as companhias fechadas com patrimônio líquido na data do balanço superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Contudo, as companhias de capital fechado com o Patrimônio Líquido inferior a R\$ 2.000.000,00 são obrigadas a elaboração da DFC, apesar de não serem obrigadas a sua divulgação (MARION, 2015). O quadro abaixo apresenta as demonstrações contábeis obrigatórias de conforme o porte da empresa.

¹ Normas Brasileiras de Contabilidade NBC TG 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa. O objetivo desta Norma é requerer a prestação de informações sobre as alterações históricas de caixa e equivalentes de caixa da entidade através da demonstração dos fluxos de caixa que são classificados em atividades operacionais, de investimento e de financiamento.

² A DOAR (Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos), trabalha com a variação do CCL (Capital Circulante Líquido, ou seja, todas as contas do ativo circulante) e adotando o regime de competência (AZEVEDO, 2008).

Quadro 1 – Obrigatoriedade das demonstrações contábeis

Relatório Contábil	Micro, Pequenas e Médias Empresas		Empresas de Grande Porte	
	ITG 1000	NBC TG 1000	S.A. Capital Aberto	Capital Fechado e Ltda.
	Micro e Pequeno Porte	Pequeno e Médio Porte		
BP	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
DRE	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
DRA	Facultativo	Pode ser substituído pela DMPL	Obrigatório	Obrigatório
DLPAC	Facultativo	Facultativo	Facultativo	Facultativo
DMPL	Facultativo	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
DFC	Facultativo	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório
DVA	Facultativo	Facultativo	Obrigatório	Obrigatório
Notas Explicativas	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório	Obrigatório

Fonte: Marion (2015, p.55)

O quadro acima revela que todas as empresas são obrigadas a elaboração do DFC, exceto aquelas que elaboram suas demonstrações de acordo com ITG 1000. De acordo com a ITG 1000 – Modelo Contábil para Microempresa e Empresa de Pequeno Porte aprovada pela Resolução CFC nº 1.418/12, as micro e pequenas empresas são obrigadas a elaborar o Balanço Patrimonial, a Demonstração do Resultado e as Notas Explicativas ao final de cada exercício social. Caso haja a necessidade, a entidade deve elaborá-los em períodos intermediários.

Esta Resolução ainda acrescenta que a elaboração da Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Demonstração do Resultado Abrangente e a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, não são obrigatórias, porém estimuladas pelo Conselho Federal de Contabilidade.

Já A NBC TG 1000 estabeleceu um conjunto completo de demonstrações contábeis que as Pequenas e Médias Empresas devem elaborar, são estas o Balanço Patrimonial (BP), a Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), a Demonstração do Resultado Abrangente (DRA), a Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC) e a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL).

³ Quando há receitas e despesas que, provisoriamente, não transitaram pela demonstração pela demonstração de resultados e foram contabilizadas diretamente no patrimônio líquido, como por exemplo na conta de Ajustes de Avaliação Patrimonial, se não forem adequadamente evidenciadas na demonstração das mutações do patrimônio líquido, deverão ser apresentadas na demonstração dos resultados abrangentes. A DRA parte do lucro líquido do período (PADOVEZE, 2014).

Para saber quais as demonstrações que devem ser elaboradas pela empresa é necessário saber qual o porte da entidade. Conforme Padoveze (2014), no Brasil, existem várias legislações e entidades que classificam as Pequenas e Médias Empresas (PMEs), essas classificações podem ser pelo faturamento ou pelo número de funcionários. Uma delas é dada pelo regime tributário do SIMPLES, onde se caracterizam PMEs aquelas que têm faturamento anual inferior a \$ 3.600.000,00. Já para o pronunciamento CPC-PME, a definição de pequenas e médias empresas é diferente, leva como referência a negociação de suas ações ou cotas.

Para fins contábeis caracteriza-se como PME o conjunto composto por sociedades fechadas e sociedades que não sejam obrigadas a fazer prestação pública de suas contas. Não se enquadram no CPC-PME, como empresas de pequeno e médio, as companhias abertas, reguladas pela CVM, as sociedades de grande porte, de acordo com a Lei nº 11.638/07 e as sociedades reguladas pelo Banco Central do Brasil, pela Superintendência de Seguros Privados e outras sociedades cuja prática contábil é ditada pelo correspondente órgão regulador com poder legal para tanto (PADOVEZE, 2014).

O quadro 2 mostra as características principais que diferenciam companhias abertas, sociedades de grande porte e PMEs, para fins de estruturação das informações contábeis.

Quadro 2 – Estrutura contábil e tipo de sociedade empresarial

Elementos diferenciadores	Sociedade anônima de capital aberto	Sociedade de grande porte	PME
Caracterização principal	Ações negociadas na BOVESPA	Limitadas e S/As fechadas *	Limitadas e S/As fechadas sem obrigatoriedade de prestação de contas
Auditoria independente	Obrigatório	Obrigatório	Não obrigatório
Órgão regulamentador contábil	CVM	CVM	CFC
Pronunciamentos contábeis	<i>Full CPC</i>	<i>Full CPC</i>	CPC - PME ou <i>Full CPC</i>
Publicação das demonstrações financeiras	Obrigatório	Não obrigatório	Obrigatório se for S/A fechada
Demonstrações Contábeis	Completas	Não obrigatoriedade da DVA**	Não obrigatoriedade da DVA e da DFC*** se o patrimônio líquido for inferior a \$ 2.000.000,00

*Receita Bruta superior a \$ 3.000.000.000,00 ou ativo total superior a \$ 250.000.000,00.

** DVA - Demmonstração do Valor Adicionado.

*** DFC - Demonstração dos Fluxos de Caixa.

Fonte: Padoveze (2014, p. 387).

Para as PMEs existe um pronunciamento contábil específico chamado CPC-PME. Para as outras sociedades aplicam-se os demais pronunciamentos contábeis (46 pronunciamentos até março/2013), que são denominados no mercado como *Full CPC*, ou seja, CPCs completos. Entretanto, a PME tem a opção de utilizar apenas o CPC-PME ou o *Full CPC*, sendo que esta escolha deve ser registrada em nota explicativa no primeiro ano de sua adoção, e, a partir daí, adotá-los com uniformidade ao longo dos anos (PADOVEZE, 2014).

A principal característica PME não é o seu tamanho ou faturamento, mas sim, é não ter a obrigatoriedade de prestação pública de contas. Esta prestação pública de contas é uma obrigatoriedade das companhias abertas, com ações nas bolsas de valores, e em empresas que emitem títulos de dívida, como debêntures e bônus, onde, mesmo não sendo companhias abertas, há necessidade de prestação de contas aos investidores. É importante salientar que sociedades anônimas de capital fechado podem ser caracterizadas como PME, para fins de estruturação de sua contabilidade, desde que não sejam de grande porte (PADOVEZE, 2014).

2.3.2 Diferença entre regime de caixa e competência

Existem duas maneiras de apurar resultado, o lucro ou prejuízo. Uma é financeira, obtida através da Demonstração dos Fluxos de Caixa a outra é econômica, obtida através da Demonstração do Resultado do Exercício (MARION, 2015).

Enquanto a Demonstração dos Fluxos de Caixa utiliza o regime de caixa, trabalhando somente com as contas Caixa/Bancos e seu equivalente, ou seja, o valor efetivamente recebido ou pago, a DRE engloba todas as transações operacionais e não operacionais realizadas pela entidade, adotando para a sua apuração o regime de competência (AZEVEDO, 2008).

Em geral, a DFC trata especificamente a movimentação do dinheiro no disponível, sendo tratada como fluxo financeiro. Porém, a DRE, para fins didáticos, é tratada como fluxo econômico, ou contábil (MARION, 2015).

O quadro a seguir demonstra a diferença entre o fluxo econômico e financeiro:

Quadro 3 – Diferença entre fluxo financeiro e fluxo econômico

FLUXO FINANCEIRO (MONETÁRIO) X FLUXO ECONÔMICO (CONTÁBIL)	
Receita Recebida (entrou no caixa)	⇔ Receita Gerada (mesmo que não tenha sido recebida)
(-) Despesa paga (saiu do caixa)	⇔ Despesa Sacrificada (mesmo que não tenha sido paga)
Resultado Financeiro (DFC)	⇔ Resultado Econômico (DRE)

Fonte: Marion (2015, p. 113)

A Demonstração do Resultado do Exercício é uma forma científica, perfeita, de apuração de resultado (lucro ou prejuízo), baseada no regime ou princípio de competência, ou seja, Princípio de Competência dos Exercícios. Ela narra com perfeição o resultado do período, sendo impossível sua manipulação (MARION, 2015).

Existem transações na empresa que apesar de afetarem a DRE não afetam o caixa, um caso clássico é a depreciação que é subtraída no fluxo econômico (DRE), por ser um consumo de ativo, reduzindo o benefício do Ativo Imobilizado pelo uso, desgaste, pelo passar do tempo, pela perda da eficiência, defasagem tecnológica, etc., mas não é deduzida no fluxo financeiro (DFC), pois não é um desembolso, ou seja, saída de dinheiro de caixa (MARION, 2015).

2.3.3 Finalidade do fluxo de caixa

O fluxo de caixa tem um papel muito mais abrangente que simplesmente demonstrar a movimentação das disponibilidades. De acordo com Marion (2015), a falta de planejamento financeiro, bem como a ausência total de fluxo de caixa e sua projeção, estão entre os três principais motivos de falências e insucessos das empresas. Através do fluxo de caixa projetado é possível saber com antecedência quando será necessário um financiamento ou quando terá, mesmo que temporariamente, sobra de recursos.

A principal função da DFC é obter o controle dos fluxos de entradas e saídas de dinheiro e seu equivalente, proporcionando uma melhor gestão dos

recursos, adequada transparência das operações, e ainda evitando os desvios financeiros. Assim, demonstrando claramente onde e como se gastam o dinheiro e seu equivalente da entidade além de inibir que profissionais que administram a empresa misturem a vida financeira particular com a da entidade. As entidades necessitam de recursos de caixa para efetuar as suas operações, pagar suas obrigações e prover um retorno para seus investidores (AZEVEDO, 2008).

Dados históricos dos fluxos de caixa são frequentemente aproveitados como indicadores do montante, época de ocorrência e grau de certeza dos fluxos de caixa futuros. Também são úteis para apurar a exatidão do que foi estimado no passado dos fluxos de caixa futuros, assim como para verificar a relação entre lucratividade, fluxos de caixa líquidos e o impacto das alterações dos preços. A demonstração dos fluxos também contribui para comparar o desempenho operacional de diferentes entidades, uma vez que diminui as consequências oriundas do uso de diferentes critérios contábeis para as mesmas transações e eventos (CREPALDI, 2013).

2.4 ESTRUTURA DA DFC

A simples alteração no saldo de caixa não significa que as atividades operacionais estão gerando caixa. Para saber se a operação está gerando caixa, é necessário analisar o fluxo de caixa, agrupando as atividades de acordo com a natureza. A Lei 6.404/76, no seu artigo 188, diz que a DFC deve ser segregada em três fluxos: das operações, dos financiamentos e dos investimentos (HOJI, 2014).

De acordo com a Resolução do CFC 1.296/10 aprovada pela NBC TG 03, as atividades operacionais são compostas principalmente pelas atividades que geram a receita da entidade, ou que não se encaixem nos investimentos e financiamentos. As atividades de investimento se referem à aquisição e alienação de bens de longo prazo e também de outros bens que não se encaixem nos equivalentes de caixa. Por último, as atividades de financiamento, que são resultantes das alterações no tamanho e na composição do capital de terceiros e próprio, conforme **ANEXO 1**.

Os movimentos entre os componentes que constituem caixa ou

equivalentes de caixa devem ser excluídos, porque esses são parte da gestão de caixa da organização e, não, parte de suas atividades operacionais, de investimento e de financiamento (CREPALDI, 2013).

2.4.1 Fluxo de caixa das atividades de investimento

O fluxo de caixa deve ser segregado em três fluxos, um destes é o fluxo das atividades de investimento. É importante esta segregação visto que tais fluxos de caixa representam a extensão em que dispêndios de recursos são feitos pela empresa com o objetivo de gerar receitas e fluxos de caixa futuros. Enquadram-se nas atividades de investimento as aquisições e vendas de ativos de longo prazo e investimentos não incluídos nos equivalentes de caixa. Também caracterizam essa atividade as entradas ou os pagamentos de recursos tiveram origem nas aquisições ou vendas de ativos permanentes, não compreendem a aquisição de ativos com o objetivo de revenda (AZEVEDO, 2008).

Segundo SANTOS (2005), na essência, esse grupo deve conter todos os recebimentos e pagamentos relacionados às atividades de investimentos, seja eles permanentes ou temporários. Como recebimentos pode-se destacar aqueles provenientes de venda de participações societárias em empresas controladas e coligadas, do recebimento de dividendos, do principal valor referente a venda de bens do ativo imobilizado e resgate dos investimentos temporários não equivalentes ao caixa, como por exemplo, debêntures, ações, *promissory notes* etc.

Já os pagamentos podem ser os provenientes da compra de bens do ativo imobilizado, pelos gastos diferidos, pela compra de participações societárias em empresas controladas e coligadas, pela aquisição de investimentos temporários, sem a intenção de comercialização, pela concessão de empréstimos etc. (SANTOS, 2005).

2.4.2 Fluxo de caixa das atividades de financiamento

Além do fluxo das atividades de investimento, pode-se destacar o fluxo das atividades de financiamento. As atividades de financiamento são aquelas que

resultam em alteração no tamanho e na composição do capital próprio e endividamento da entidade. Podendo ser a captação de recursos junto aos sócios, tomada e pagamento de empréstimos a curto e longo prazos etc. Ao ser segregada ela se torna útil para prever as exigências sobre futuros fluxos de caixa pelos fornecedores de capital à entidade (AZEVEDO, 2008).

De acordo com SANTOS (2005), esse grupo deve englobar todos os recebimentos e pagamentos relacionados às atividades de captação de recursos junto a terceiros e acionistas para o financiamento das operações e dos investimentos permanentes da companhia. São as entradas que tem origem na emissão de ações ordinárias/preferenciais, na emissão de títulos de débito, ou seja, debêntures, notas promissórias, *comercial paper* etc. Já as saídas são resultantes dos pagamentos de dividendos aos acionistas, do pagamento do valor principal dos títulos de débitos resgatados, pela recompra de ações de emissão da própria companhia etc.

Através da análise das transações do caixa das atividades de financiamento, é possível avaliar as principais fontes de financiamento que a entidade está utilizando para financiar suas operações e investimentos, demonstrando se a empresa está se endividando além da sua capacidade de geração de caixa de suas operações (SANTOS, 2005).

2.4.3 Fluxo de caixa das atividades operacionais

Por último, o fluxo que é o indicador-chave para saber a extensão que as operações da entidade têm gerado suficientes fluxos de caixa para manter a capacidade operacional da entidade. Além disso, o fluxo das atividades operacionais revela se além de manter as atividades da empresa, ela está conseguindo amortizar empréstimos, pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio e fazer novos investimentos sem recorrer a fontes externas de financiamento. As informações dos fluxos de caixa operacionais históricos são úteis, em conjunto com outras informações, na projeção de futuros fluxos de caixa operacionais (AZEVEDO, 2008).

SANTOS (2005) diz que o grupo das atividades operacionais deve conter todos os pagamentos e recebimentos referentes à atividade operacional principal da

companhia, muitas vezes elas estão relacionadas às receitas e despesas que compõem o lucro/prejuízo do período. O caixa proveniente das atividades operacionais fornece informações para avaliação da saúde financeira de uma entidade, ou seja, a capacidade de geração de caixa nas suas atividades operacionais. Uma empresa que obtém caixa líquido negativo por um longo período de tempo, possivelmente, em algum momento, passará por problemas de liquidez. Um credor que analise uma DFC ponderará essa situação no momento de emprestar/continuar a emprestar recursos para uma entidade que não é capaz de gerar caixa na sua atividade principal.

2.5 MÉTODOS DE FLUXO DE CAIXA

Dependendo dos interesses dos usuários, a demonstração do fluxo de caixa pode ser elaborada utilizando o método direto ou indireto. A Resolução do CFC 1.296/10 faculta a utilização de ambos os métodos. Quando da utilização do método direto deverá haver a conciliação entre o lucro líquido e o fluxo de caixa líquido das atividades operacionais (SILVA, MARION, 2013).

2.5.1 Fluxo de caixa pelo método direto

O fluxo de caixa pode ser elaborado tanto pelo método direto quanto pelo indireto. Azevedo (2008) relata que a diferença entre os dois métodos se restringe às atividades operacionais.

Segundo o mesmo autor, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis CPC nº 3 que disciplinou elaboração da DFC está estimulando as entidades a divulgar os fluxos de caixa das atividades operacionais pelo método direto. Desta forma, proporcionar, informações que podem ser úteis para orçar futuros fluxos de caixa, informações essas que não estão disponíveis com o uso do método indireto. Ainda acrescenta que na parte operacional são apresentadas todas as movimentações de recebimentos e pagamentos diretamente do caixa e seu equivalente, ou seja, tornando transparente o “passo a passo” da origem do recurso e a aplicação do mesmo.

Este método evidencia os principais componentes dos recebimentos e pagamentos pelos efetivos valores, o que facilita a visualização e a interpretação dos fluxos financeiros (HOJI, 2014).

As principais classes de recebimentos e pagamentos são registradas pelo valor bruto. Estes são obtidos através dos registros contábeis e pelos ajustes das vendas, dos custos das mercadorias, serviços ou produtos. Também é possível adquirir estas informações por meio da Demonstração do Resultado Abrangente e da demonstração de resultado referentes às variações que ocorreram nos estoques e nas contas operacionais a pagar e a receber entre outros (SOUZA, 2014).

As informações do método direto têm origem nos registros contábeis, dos custos das vendas, dos ajustes das vendas e outros itens da demonstração do resultado oriundas das variações ocorridas nos outros itens que não envolvam caixa e itens tratados como fluxos de caixa das atividades de financiamento e investimento (SOUZA, 2014).

A seguir o quadro que reflete apenas as atividades operacionais pelo método direto:

Quadro 4 – Caixa das atividades operacionais pelo método direto

Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais
(+) Recebimento dos clientes por venda de mercadorias, serviços, aluguel etc.
(+) Juros recebidos.
(+) Outros recebimentos relacionados às atividades operacionais.
(-) Pagamentos a funcionários e outros fornecedores de mercadorias e serviços, Incluindo seguros, propagandas e similares.
(-) Juros pagos.
(-) Impostos.
(-) Outros pagamentos relacionados a atividades operacionais.
(=) Caixa Líquido Obtido/Aplicado das/nas Atividades Operacionais

Fonte: SANTOS (2005, p.20).

O ponto de partida é o saldo inicial de caixa, são localizados todos os recebimentos e pagamentos efetuados no período, para a elaboração do fluxo de

caixa líquido das atividades operacionais, por utilização dessa metodologia (SOUZA, 2014).

Todas as entradas e saídas do caixa referentes às atividades operacionais são apuradas e apresentadas por classe de transações, como por exemplo: total recebido dos clientes e de outras atividades operacionais, total pago aos fornecedores e funcionários, impostos etc. A empresa deve detalhar essas classes de transações no nível que for mais apropriado para os usuários das suas demonstrações financeiras (SANTOS, 2005).

Um bom plano de contas deve conter entre outras contas, a conta Recebido de Clientes, onde são registradas as entradas efetivamente recebidas de clientes pela venda de bens ou de serviços. Os dividendos recebidos de coligadas e controladas e os juros de aplicações financeiras, são alocados na conta Outras Entradas Operacionais. Já os aportes de capital recebidos em espécie dos acionistas, as vendas de participações acionárias e de imobilizado são registrados na conta Entradas Patrimoniais (SÁ, 2009).

A conta Entradas Financeiras compreende os resgates de aplicações financeiras que se enquadrem no Disponível, os empréstimos obtidos e o valor bruto provenientes de títulos, ou seja, duplicatas, notas promissórias, cheques pré-datados e cartões de crédito descontados. A conta Transferências de Controladas e Coligadas são as transferências de/para coligadas e controladas, sendo que quando se tratar de transferências para controladas e coligadas, o lançamento é feito com o sinal negativo. Por fim, a conta Entradas Diversas, onde são registradas as entradas que não se encaixem nas contas acima, tais como devoluções em dinheiro, ressarcimentos e indenizações recebidas, reembolsos diversos etc. (SÁ, 2009).

Na elaboração do fluxo de caixa das atividades operacionais pelo método direto, deve ser realizada a conciliação entre lucro e o fluxo de caixa, e elaborar, separadamente, por categoria, os principais itens a serem conciliados (SOUZA, 2014).

Para melhor compreensão, a seguir um modelo da estrutura de um fluxo de caixa pelo método direto:

Quadro 5 – Fluxo de caixa pelo método direto

DESCRIÇÃO	EXERCÍCIO ATUAL \$	EXERCÍCIO ANTERIOR \$
1. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS Valores recebidos de clientes Valores pagos a fornecedores e empregados Imposto de renda e contribuição social pagos Pagamento de contingências Recebimento por reembolso de seguros Recebimento de lucros e dividendos de subsidiárias Outros recebimentos (pagamentos) líquidos (=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades operacionais 2. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO (-) Compras de Investimentos (-) Compras do Imobilizado (-) Compras do Intangível (+) Recebimentos por vendas de Investimentos (+) Recebimentos por vendas do Imobilizado (+) Recebimentos por vendas do Intangível (+) Recebimentos de dividendos (=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de investimentos 3. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO (+) Integralização de capital (+) Empréstimos tomados (-) Pagamento de dividendos (-) Pagamento de Empréstimos (=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de financiamento 4. AUMENTO (REDUÇÃO) NAS DISPONIBILIDADES (1+/-2+/-3) 5. DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO PERÍODO 6. DISPONIBILIDADES NO FINAL DO PERÍODO (4+/-5)		

Fonte: Adaptado de Marion (2009)

Azevedo (2008) cita que as vantagens desse método, sendo ele quando utilizado cria condições favoráveis para que a classificação dos recebimentos e pagamentos tenha critérios técnicos/gerencias e não fiscais. Também com este método as informações de caixa estão disponíveis diariamente na empresa e ajuda a introduzir de maneira mais rápida a cultura de administrar pelo caixa a empresa. Contudo, o mesmo autor, acrescenta desvantagens, tais como, um aumento no custo para controlar/classificar os recebimentos e pagamentos, além da falta de experiência de profissionais das áreas contábeis e financeiras.

2.5.2 Fluxo de caixa pelo método indireto

A outra maneira de elaboração da DFC é pelo método indireto. Quando elaborada nesta metodologia o ponto de partida é o lucro ou prejuízo líquido do exercício, ajustando os valores que não causam impacto no caixa, aumentando ou reduzindo os saldos das contas de ativo e passivo operacionais (HOJI, 2014).

O método indireto concilia o lucro líquido e o fluxo das atividades operacionais (ALMEIDA, 2014).

Souza (2014) destaca como despesas que não impactaram o caixa depreciação e amortização. Também são subtraídas as receitas não recebidas, e considerada a variação no capital de giro.

De acordo com a NBC TG 03, este método, segundo o qual o lucro líquido ou o prejuízo é ajustado pelos efeitos de operações que não envolvem caixa, pelos efeitos de quaisquer diferimentos ou apropriações por meio da competência sobre recebimentos de caixa ou pagamentos em caixa operacionais passados ou futuros, e também pelos efeitos de itens de despesa ou receita associados com fluxos de caixa das atividades de investimento ou de financiamento.

Azevedo (2008), diz que ao contrário do método direto, o método indireto não relata as movimentações do caixa e seu equivalente, mas relata a mesma importância de fluxo de caixa líquido das atividades operacionais indiretamente, através do ajuste do lucro líquido para reconciliá-lo ao fluxo de caixa líquido das atividades operacionais, eliminando os efeitos das operações que não envolvam caixa, como por exemplo a depreciação, provisões, variações cambiais não realizadas impostos diferidos, impostos diferidos, resultado de equivalência patrimonial em investimentos e participação de minoritários, quando aplicável.

Também devem ser eliminados os efeitos de quaisquer diferimentos de outras apropriações pelo regime de competência sobre recebimentos ou pagamentos operacionais passados ou futuros, as variações ocorridas no período nos estoques e nas contas operacionais a receber e a pagar, e por fim todos os outros itens cujos efeitos sobre o caixa sejam fluxos de caixa decorrentes das atividades de investimento ou de financiamento (Azevedo, 2008).

Os ajustes no lucro líquido se devem principalmente porque a DRE é

confeccionada observando o regime de competência, ou seja, que nesse resultado foram lançadas contabilmente as despesas e as receitas incorridas, mas ainda não efetivamente realizadas. Ressaltando que no fluxo operacional via método indireto, tem por objetivo tornar transparente o quanto foi gerado de recursos pelas atividades operacionais, partindo do lucro contábil (AZEVEDO, 2008)

Segue o caixa das atividades operacionais apurado pelo método indireto:

Quadro 6 – Fluxo de caixa das atividades operacionais pelo método indireto

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	
Lucro/prejuízo líquido do período	
Ajustes para reconciliar o lucro/prejuízo com o caixa líquido obtido/aplicado das/nas atividades operacionais:	
(+) Depreciação	
(+) Perda de equivalência	
(-) Aumento no contas a receber	
(+) Aumento no contas a pagar etc.	
(=) Caixa Líquido Obtido/Aplicado das/nas Atividades Operacionais	

Fonte: SANTOS (2005, p. 24)

A principal diferença deste método para o anterior está nas atividades operacionais. Partindo do lucro antes dos impostos sobre renda, são feitos ajustes anulando os efeitos das contas que não causam impacto no caixa, como por exemplo: depreciação, amortização, resultado na venda de ativos e passivos e equivalência patrimonial (ALMEIDA, 2014).

As vantagens da utilização deste método são o baixo custo, pois são utilizados apenas dois balanços patrimoniais (o do início e do final do período), a demonstração de resultados e outras informações contábeis complementares. Outra vantagem é conciliação do lucro contábil, pelo regime de competência, com o Fluxo de Caixa Operacional líquido, pelo regime de caixa, demonstrando como se compõe a diferença. Porém há desvantagens como, por exemplo, tempo gasto para gerar as informações pelo regime de competência e somente após isso será possível depois convertê-las para o regime de caixa. Outra desvantagem é que se houver

interferência da legislação fiscal na contabilidade oficial, haverá a necessidade de também eliminar os seus respectivos efeitos (AZEVEDO, 2008).

Quadro 7 – Fluxo de caixa pelo método indireto

DESCRIÇÃO	EXERCÍCIO ATUAL \$	EXERCÍCIO ANTERIOR \$
1. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS Resultado do Exercício antes do IR e da CSLL Ajustes por: (+) Depreciação, amortização etc. (+/-) Resultado na venda de Ativos e Passivos (+/-) Equivalência Patrimonial Variações nos Ativos e Passivos (Aumento) Redução em contas a receber (Aumento) Redução dos estoques Aumento (Redução) em Fornecedores Aumento (Redução) em Contas a Pagar Aumento (Redução) no IR e na CSL (=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades operacionais		
2. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO (-) Compras de Investimentos (-) Compras do Imobilizado (-) Compras do Intangível (+) Recebimentos por vendas de Investimentos (+) Recebimentos por vendas do Imobilizado (+) Recebimentos por vendas do Intangível (+) Recebimentos de dividendos (=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de investimentos		
3. FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO (+) Integralização de capital (+) Empréstimos tomados (-) Pagamento de dividendos (-) Pagamento de Empréstimos (=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de financiamento		
4. AUMENTO (REDUÇÃO) NAS DISPONIBILIDADES (1+/-2+/-3)		
5. DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO PERÍODO		
6. DISPONIBILIDADES NO FINAL DO PERÍODO (4+/-5)		

Fonte: Adaptado de Marion (2009)

No que se refere aos fluxos de caixa das atividades de investimento e financiamento não existem diferenças entre os dois métodos, os componentes e valores são iguais, mostram as mesmas operações (origem e aplicações) (AZEVEDO, 2008).

Segundo Azevedo (2008) os dois métodos são ótimos, pois fornecem informações importantes sobre o “Caixa e seu Equivalente”. O resultado final apurado pelos dois métodos são idênticos nas três atividades, afinal elas demonstram por onde todo o dinheiro entrou e quais os caminhos tomados para as saídas de dinheiro. Pela DFC, os usuários conseguem observar qual a atividade que está gerando maior entrada de dinheiro e qual atividade que menos está contribuindo para a entidade, além de detectar qual a atividade que mais absorve recursos.

2.6 FLUXO DE CAIXA PROJETADO

O relatório de fluxo de caixa deve demonstrar como se comportou o fluxo de caixa no período passado e irá se comportar o fluxo de caixa no(s) próximos(s) período(s). Para saber o passado é necessário o Relatório do “Fluxo de Caixa Realizado”. Este fornece a posição do saldo inicial, das entradas, das saídas e o saldo final do período, relacionando as contas, subcontas, clientes e fornecedores (SÁ, 2009).

Porém quando se fala em futuro, está sendo tratado de fluxo de caixa projetado de curto prazo. Este relatório demonstra como se comportará o fluxo de caixa da entidade em um período futuro definido pelo usuário, demonstrando a sua evolução diária (SÁ, 2009).

Segundo Welsch (1983, p. 254 apud HOJI, 2014, p. 160), “sob óptica de orçamento, existem dois fluxos de que são críticos e devem ser planejados e controlados. Um deles é o fluxo de bens e serviços dentro da empresa e o outro é o de dinheiro.” Segundo o mesmo autor o orçamento de caixa tem a finalidade de apresentar antecipadamente uma possível situação financeira futura, caso as transações aconteçam dentro das premissas e condições planejadas. Saber antecipadamente as necessidades e sobras de caixa no curto, médio e longo prazos possibilita aos gestores tomar decisões que otimizem os resultados globais.

Sá (2014, p. 24) destaca que os principais objetivos do orçamento de caixa, entre eles estão avaliar se a entidade consegue gerar os recursos para financiar suas operações e se o lucro está retido em outras contas do ativo. Analisar

qual variação da dependência de empréstimos de curto prazo, verificar se a empresa possui garantias suficientes para pegar empréstimos para compor o capital de giro, avaliar se a política de renovação de estoques está compatível com a capacidade de geração de caixa, ver como as políticas de financiamento aos clientes impactam o caixa, analisar o quanto poderá ser comprometido com imobilizações para não comprometer a estrutura do capital de giro e avaliar se a política de distribuição de dividendos e retirada dos acionistas está de acordo com a capacidade de geração de caixa da empresa e com a estrutura de capital de giro.

Quando elaborado para períodos curtos recebe a nomenclatura de previsão de caixa ou projeção de fluxo de caixa. Como exemplo, para potencializar os recursos financeiros, a projeção do fluxo de caixa pode ser elaborada para um período de até três meses. Os dados podem ser apresentados por dia para os primeiros 15 ou 30 dias e a cada 15 ou 30 dias para o restante do período. Para períodos superiores à três meses, podem ser aproveitados os dados do Orçamento de caixa revisado (HOJI, 2014)

Para uma projeção de caixa de qualidade é importante ter um controle e *feedback* (realimentação de informações), sistematicamente revisada e atualizada, pelo menos semanalmente, tendo como base o fluxo efetivo, as alterações das premissas e condições anteriormente projetadas, aproximando-se o máximo possível do resultado financeiro efetivo (HOJI, 2014).

Ao se comparar o fluxo de caixa projetado com o realizado, é verificado quais os recebimentos previstos que não entraram, quais os pagamentos previstos que não foram realizados, quais os recebimentos não previstos que entraram e quais os pagamentos não previstos que foram realizados (SÁ, 2009).

O autor ainda acrescenta que é importante comparar o fluxo de caixa realizado com o que havia sido projetado e assim analisar se houveram desvios e propor correções, caso seja necessário.

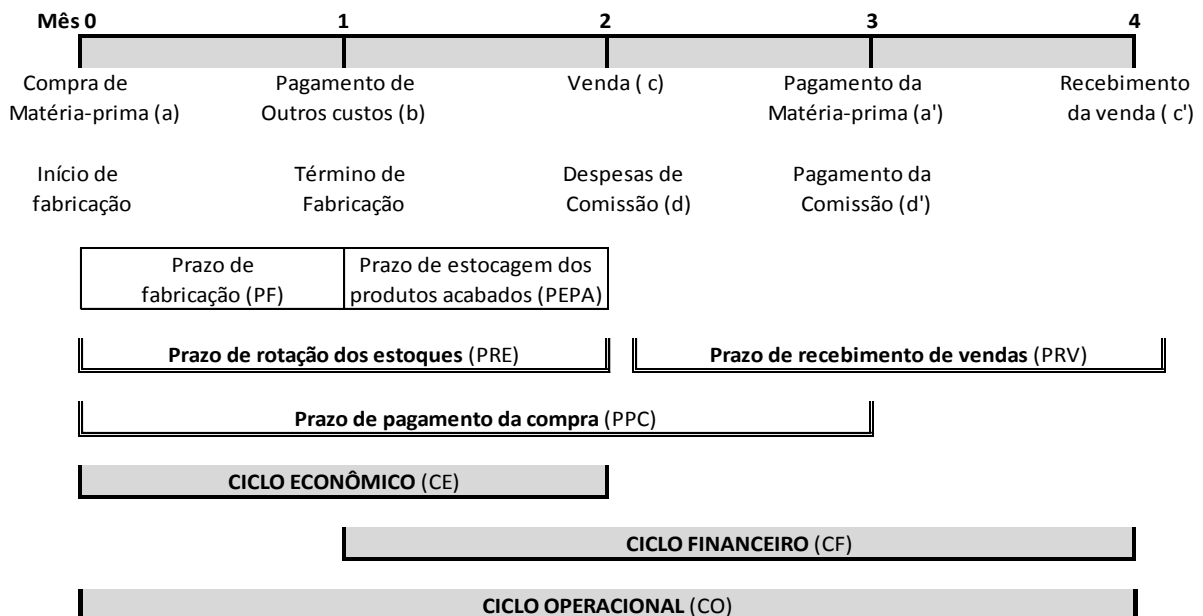
2.7 CICLO OPERACIONAL

Para que haja uma boa gestão é necessário conhecer o ciclo operacional da empresa. De acordo com Pavodeze (2013) o ciclo operacional pode ser definido

como todas as ações necessárias praticadas para o desenvolvimento de cada atividade. É o processo de gestão de cada atividade, que inclui planejamento, execução e controle.

Ciclo operacional (CO) pode ser definido como o período correspondente ao tempo que vai desde a aquisição de insumos para a industrialização ou de produtos para revenda, até o recebimento das vendas. Assim, o ciclo operacional é o intervalo para uma empresa executar todas as suas atividades operacionais, a venda e o recebimento dos créditos gerados pela atividade comercial (SOUZA, 2014). A figura 1 traz um fluxograma do ciclo operacional:

Figura 1 – Ciclo operacional



Fonte: Hoji (2014, p. 10).

RESUMO DOS EVENTOS DA FIGURA

PRE = Prazo de Fabricação + Prazo de Estocagem dos Produtos Acabados;

Ciclo Econômico = Prazo de Rotação dos Estoques;

Ciclo Operacional = PRE + PRV;

CO = do início do CE até o final do CF;

CF = do primeiro desembolso até o final do PRV.

Fonte: Hoji (2014, p.10).

De acordo com Hoji (2014), o ciclo operacional é a somado prazo de rotação dos estoques e prazo de recebimentos da venda. Porém se ocorrem gastos ou pagamentos de outros custos e despesas, ou adiantamento para compras, antes da compra de matéria-prima, é num desses instantes que tem início o ciclo operacional.

O ciclo operacional é composto pelos ciclos econômico e financeiro. Engloba o processo de consumo de recursos, produção e entrega do produto ou serviço. Demonstra os eventos econômicos no instante em que eles ocorrem, bem como sua mensuração econômica. É neste ciclo que é apurado o resultado do desempenho das atividades (PADOVEZE, 2013)

O ciclo econômico tem início com a compra de matéria-prima e termina com a venda do produto fabricado. Porém há casos em que ocorrem desembolsos ou gastos antes da compra da matéria-prima, é nesse momento que se inicia o ciclo econômico. Assim como, se a empresa tem custos e despesas relacionados com as operações, após o recebimento da venda, o ciclo econômico termina após a ocorrência desses eventos (HOJI, 2014).

Fórmula 1 – Ciclo econômico

	Em dias
Estocagem de Materiais	60
Processo de Fabricação	60
Produtos Acabados	30
Venda	5
TOTAL	155

Fonte: Adaptado de Padoveze (2013, p. 294)

O ciclo financeiro inicia com o primeiro desembolso e é finalizado com o recebimento da venda. Em acasos em que ocorre o pagamento de custos ou despesas após o recebimento da venda, é nesse momento que se encerra o ciclo financeiro (HOJI, 2014).

Este ciclo compreende o processo de realização financeira de cada evento econômico em termos de Fluxo de Caixa (PADOVEZE, 2013). Este ciclo

também é conhecido como ciclo de caixa, representa o número de dias de faturamento que uma entidade necessita para atender aos seus compromissos operacionais (SOUZA, 2014). A seguir a fórmula referente ao ciclo financeiro:

Fórmula 2 – Ciclo financeiro

$$CF = PMRE + PMRV - PMPF$$

Onde: CF = Ciclo financeiro

PMRE = Prazo médio de renovação dos estoques

PMRV = Prazo médio de recebimento das vendas

PMPF = Prazo médio de pagamento dos fornecedores

Fonte: Adaptado de Souza (2014, p. 96).

2.7.1 Prazo médio de renovação dos estoques

O prazo médio de renovação dos estoques (PMRE) evidencia o tempo médio que os produtos ficam retidos no estoque ao longo do ano, desde a entrada da matéria-prima até a venda do produto acabado. Em geral, quanto menor este prazo, melhor. É um prazo muito importante, pois manter os estoques de produtos e matéria-prima, a empresa precisa investir recursos financeiros (SOUZA, 2014).

A seguir a fórmula 3 contendo o cálculo do prazo médio de renovação dos estoques:

Fórmula 3 – Prazo médio de renovação dos estoques

$$\text{Dias em Estoque} = \frac{\text{Estoque de Produtos acabados}}{\text{Custo dos Produtos Vendidos}} \times 360 \text{ dias}$$

Fonte: Adaptado de Padoveze (2013, p. 297).

2.7.2 Prazo médio de recebimento das vendas

O prazo médio de recebimento das vendas (PMRV) demonstra o tempo médio que a entidade leva para receber as vendas dos seus clientes. Este prazo evidencia “É um prazo bastante importante, na medida em que a empresa vender a

prazo, mediante a concessão de crédito ao cliente, a empresa ter disponível alguma fonte de financiamento e também se expõe a risco de crédito” (SOUZA, 2014, p. 94).

A seguir na fórmula 4 o cálculo do prazo médio de renovação dos estoques:

Fórmula 4 – Prazo médio de recebimento

$\text{Prazo médio de recebimento} = \frac{\text{Clientes (Dupls. a Receber)}}{\text{Vendas (Receita Operacional Bruta)}} \times 360 \text{ dias}$
--

Fonte: Adaptado de Padoveze (2013, p. 298).

2.7.3 Prazo médio de pagamento dos fornecedores

O prazo médio de pagamento de fornecedores (PMPF) é o tempo médio que a entidade possui junto aos fornecedores para pagar as compras de produtos e matéria-prima. Quando mais prazo para pagar os fornecedores, maior será o financiamento das atividades operacionais da entidade pelos fornecedores, com isso há um menor investimento no capital de giro para financiar as operações (SOUZA, 2014).

A seguir a fórmula 5 referente ao prazo médio de renovação dos estoques:

Fórmula 5 – Prazo médio de pagamento dos fornecedores

$\text{Prazo médio de pagamento de fornecedores} = \frac{\text{Fornecedores (Dupls. a Pagar)}}{\text{Compras de Materiais (Bruto)}} \times 360 \text{ dias}$
--

Fonte: Adaptado de Padoveze (2013, p. 298).

3 METODOLOGIA

Neste capítulo, descreve-se o enquadramento metodológico do estudo. Em seguida, apresentam-se os procedimentos utilizados para a coleta e análise dos dados. Por fim, destacam-se as limitações da pesquisa.

3.1 ENQUADRAMENTO METODOLÓGICO

Quanto à abordagem do problema é qualitativa, Richardson (1999, p. 80) diz que pesquisa qualitativa caracteriza-se por “descrever a complexidade de determinado problema, analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos dinâmicos vividos por grupos sociais”. Os dados obtidos junto a gerencia financeira da Imobiliária, serão analisados de maneira qualitativa, assim direcionando qual o modelo que se adapta as necessidades da empresa.

Quanto aos objetivos a pesquisa é descritiva. De acordo com Andrade (2010, p. 113) “neste tipo de pesquisa, os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados, sem que pesquisador interfira neles.” O trabalho explicará a finalidade e aplicação prática do fluxo de caixa, pois a empresa estudada não utiliza. Também serão analisados os resultados obtidos com a implantação.

Quanto aos procedimentos, será elaborado um estudo de caso. O estudo de caso “consiste no estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos, de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento” (GIL, 2007, p. 54) O mesmo autor ainda descreve alguns propósitos deste procedimento tais como explorar situações da vida real dos quais os limites não estão claramente definidos, descrever a situação do contexto em que está sendo feita uma investigação, explicar variáveis casuais de determinado fenômeno com a utilização de levantamentos e experimentos, formular e desenvolver hipótese, entre outros. Esta pesquisa se enquadra no estudo de caso porque através do levantamento das informações financeiras fornecidas pela empresa será desenvolvido um modelo de fluxo de caixa projetado e analisado os resultados desta implantação.

3.2 PROCEDIMENTOS PARA COLETA E ANÁLISE DOS DADOS

Primeiramente, fez-se necessária uma análise do processo que controla o caixa da empresa em estudo. Foram observados os pontos negativos e positivos, agilidade, eficácia e falhas do controle. Desta maneira foi possível observar o que era necessário para a implantação do fluxo de caixa que se adeque as necessidades da empresa.

Os dados foram coletados através das demonstrações contábeis da empresa, mais especificamente a Demonstração do Resultado do Exercício e o Balanço Patrimonial. Além das informações obtidas através dos controles de contas a pagar e a receber, além dos contratos de locação e venda firmados até a data do estudo. Não foi possível coletar dados referentes a fluxos de caixa anteriores, pois a empresa não utiliza esta ferramenta, apenas controla o que foi pago durante o mês manualmente e o que foi recebido por um sistema próprio para locação, sendo que o controle das vendas é feita de maneira manual. Não há uma conciliação entre as entradas e as saídas de recursos. Desta forma antes de orçar um fluxo de caixa futuro é necessário implantar um fluxo de caixa diário.

4 ESTUDO DE CASO

A empresa em estudo não terá seu nome divulgado devido à solicitação da administração da entidade. Desta forma a empresa será chamada de CFS Corretora de Imóveis Ltda.

A CFS foi a primeira imobiliária a atuar nas cidades de Araranguá e Balneário Arroio do Silva, tendo iniciado as suas atividades a cerca de 40 anos. Atualmente a empresa tem sua matriz na cidade de Araranguá-SC e filial no Município de Criciúma-SC. As principais atividades exercidas são a venda e a locação de imóveis próprios e de terceiros, sendo que apenas a matriz trabalha com a locação.

A missão da empresa é “satisfazer o cliente através de um atendimento qualificado, contribuindo para o desenvolvimento do mercado imobiliário da região, realizando sonhos e bons negócios”. Já a sua visão é “Idoneidade e conhecimento”.

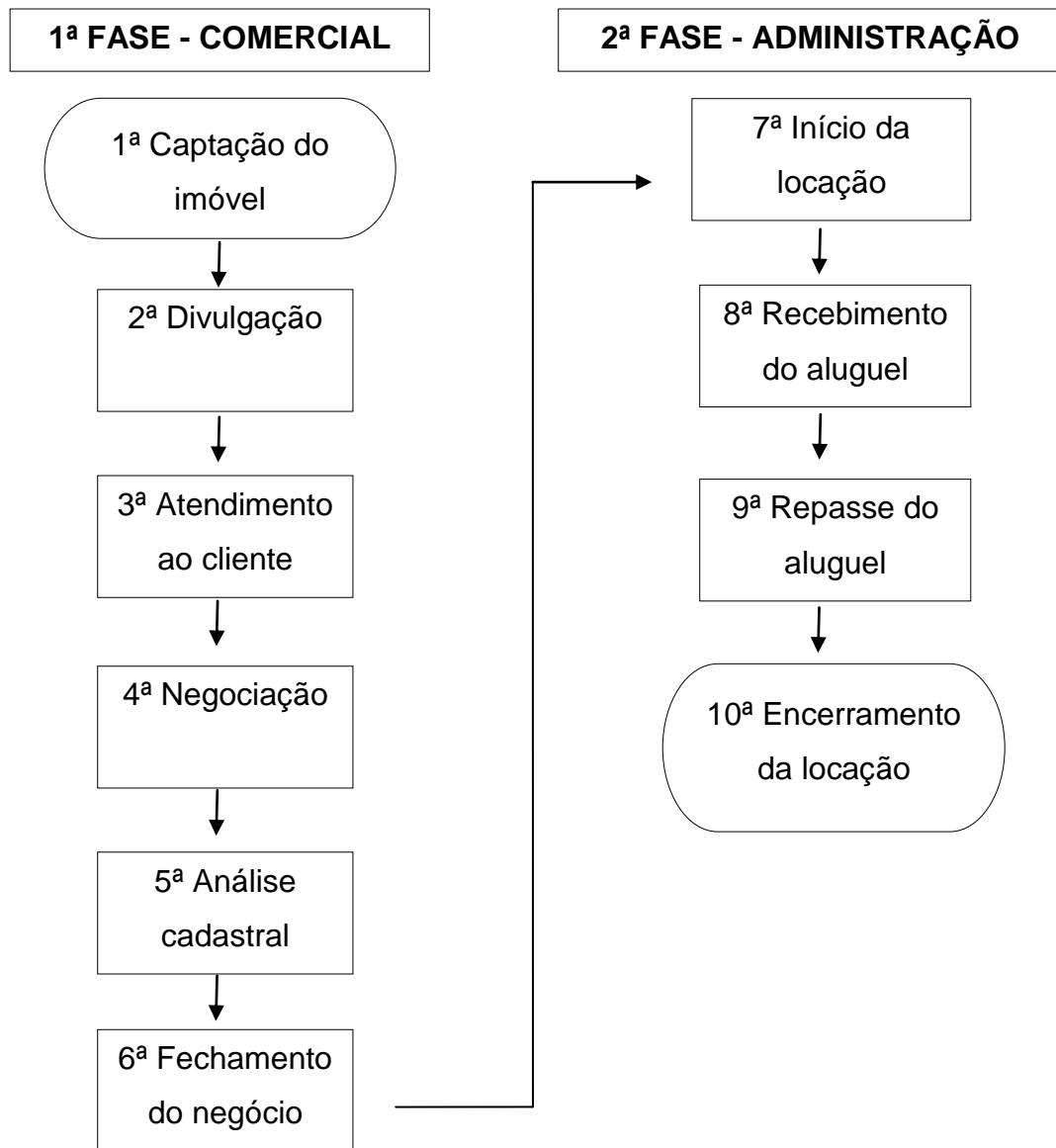
A CFS é uma empresa familiar, que possui na matriz 08 (oito) colaboradores. Entre eles uma recepcionista, um funcionário responsável pelos serviços gerais, um auxiliar administrativo que atua tanto na parte financeira como na locação. Ainda possui um gerente administrativo/financeiro e um gerente geral, além do sócio fundador, este atua tanto na matriz como na filial. Os gerentes são membros da família do fundador. Atuam na empresa dois corretores de vendas, esses, contudo, trabalham sem vínculo empregatício. Já a limpeza e manutenção são feitos através de terceirizados.

A CFS até o ano de 2014 era optante pelo Lucro Presumido, porém a partir de 2015 passou a optar pelo Simples Nacional, a contabilidade é terceirizada.

4.2 LOCAÇÃO

Os gestores da empresa têm a meta de que as entradas provenientes do setor de locação sejam suficientes para pagar todas as saídas tanto do setor de locação, quanto do administrativo e de vendas, deste último excluído as comissões sobre vendas. Seguindo esta linha de pensamento segue o processo de locação da empresa:

Figura 2 – Fluxograma do processo de locação:



Fonte: Elaborado pelo autor

A prestação de serviço começa na parte comercial, ou seja, na intermediação da locação. Nesta fase a empresa não é remunerada pelo serviço.

1ª etapa: Primeiramente o imóvel é captado, tanto através de pessoas que vão até a imobiliária quanto por meio de um captador, o captador neste caso é próprio administrador da empresa.

2ª etapa: Os imóveis são divulgados através do site e de placas.

3ª etapa: Após é realizado atendimentos presenciais, por telefone e por e-mail conversando com o cliente interessado em locar os imóveis disponíveis. Após as chaves dos mesmos são emprestadas ao cliente e este tem 02 duas horas para visitar o imóvel desejado.

4ª etapa: Caso haja interesse começa a negociação das locações, a empresa faz o papel de intermediar a negociação entre proprietário e proponente locatário.

5ª etapa: Após a negociação o cliente traz a documentação exigida pela empresa e então é feita e análise cadastral. Caso aprovado o cadastro é passado para próxima etapa.

6ª etapa: Por fim são confeccionados os contratos e a vistoria, os contratos são assinados e as chaves entregues ao cliente. Nos casos em que a modalidade de fiança é a caução, esta é recebida na empresa e repassada ao proprietário no mesmo dia.

A segunda fase da locação consiste na administração do imóvel locado.

7ª etapa: Em geral o período de competência da locação compreende o 1º dia do mês até o seu último dia, sendo que os contratos são de no mínimo 12 meses.

8ª etapa: O vencimento do aluguel se dá no último dia do mês de sua competência, porém o valor pode ser pago até o 5º dia útil do mês subsequente sem a cobrança de juros e multa. Entretanto existem casos em que o vencimento ou o período de competência são diferentes desses, com data de pagamento que podem ser até o último dia do mês subsequente. As formas de pagamento são o boleto, depósito bancário e na própria empresa.

9ª etapa: Após o recebimento a empresa possui o período de 10 dias para repassar os aluguéis para o proprietário. 10% do valor do aluguel e dos juros e multas ficam retidos na entidade a título de remuneração pelo serviço prestado. Existem casos em que o proprietário exige o repasse do aluguel no mesmo dia em que este é pago pelo locatário.

10ª etapa: Os contratos de locação são de no mínimo 12 meses, contudo existem contratos de prazos bem maiores. Quando a locação termina é feita a

vistoria de saída, são apurados os encargos de locação e quando necessário é devolvida a caução atualizada pelos juros da caderneta de poupança.

A administração da locação não compreende apenas o que já foi citado. A empresa também precisa acompanhar os encargos da locação, como por exemplo, o condomínio e o IPTU. Também precisa efetuar a cobrança dos aluguéis, resolver as reclamações e os problemas que o imóvel venha a apresentar. Calcular o IRRF, emitir notas fiscais, fazer declarações de rendimentos, fazer reajustes, rescisões, entre outros.

Além disso, a entidade apresenta outros gastos, entre eles: folha de pagamento, energia, telefone e internet, propaganda, impostos e taxas, manutenções e combustível.

Em relação às vendas a fase comercial é praticamente igual, ou seja, há a captação, divulgação, atendimento ao cliente, negociação, análise cadastral, fechamento do negócio. Porém, não há administração, a empresa apenas recebe o pagamento pela venda e providencia a escritura do imóvel.

As comissões de vendas equivalem a 6% do valor do negócio, sendo que este valor é dividido entre a imobiliária e o corretor. Em geral as vendas são de imóveis de terceiros, então há a entrada somente da comissão na empresa. Já a comissão sobre a locação equivale a 2%, dos 10% referentes à comissão da imobiliária recebidos no caixa. Este valor não é preciso, pois o sistema da empresa apresenta distorções referentes à IPTU e descontos que não aparecem no relatório dos aluguéis recebidos.

Existem entradas e saídas de caixa que são provenientes de gastos referentes a escrituras e outros. Exemplo: Gastos com escritura como ITBI, FRJ, Tabelionato e outros são pagos pelo comprador, porém muitos compradores residem em outras cidades ou estados, então há necessidade destes gastos serem depositados na conta da empresa e a empresa efetua esses pagamentos, apresentando os recibos posteriormente aos compradores.

4.4 CICLO OPERACIONAL

Para que seja montado o ciclo operacional são necessários calcular os

prazos médios de recebimento, pagamento e rotação dos estoques.

4.3.1 Prazo médio de renovação dos estoques

O prazo médio de rotação dos estoques foi elaborado usando como base o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício que estão nos **ANEXOS 2 e 3**.

As contas utilizadas foram as de Estoques (média) e as de custo dos imóveis vendidos e custo dos terrenos vendidos.

Fórmula 6 – Prazo médio de renovação dos estoques

$\text{Dias em Estoque} = \frac{\text{Estoque de Imóveis e Terrenos}}{\text{Custo dos Imóveis e Terrenos Vendidos}} \times 360 \text{ dias}$
--

Fonte: Adaptado de Padoveze (2013, p. 297).

$\text{Dias em Estoque} = \frac{433.382,93}{288.921,95} \times 360 \text{ dias}$
--

$\text{Dias em Estoque} = 540 \text{ dias}$

Fonte: Elaborado pelo autor

O prazo médio de rotação dos estoques é de 540 dias.

4.3.2 Prazo médio de recebimento das vendas

O prazo médio de recebimento de vendas é calculado com base nas contas Clientes (BP) e Receita Operacional Bruta (DRE).

Fórmula 7 – Prazo médio de recebimento

$\text{Prazo médio de recebimento} = \frac{\text{Clientes (Dupls. a Receber)}}{\text{Vendas (Receita Operacional Bruta)}} \times 360 \text{ dias}$
--

Fonte: Adaptado de Padoveze (2013, p. 298).

$\text{Prazo médio de recebimento} = \frac{43.042,90}{258.257,42} \times 360 \text{ dias}$
--

$\text{Prazo médio de recebimento} = 90 \text{ dias}$

Fonte: Elaborado pelo autor.

O prazo médio de recebimento de vendas é de 90 dias, ou seja, três meses.

4.3.3 Prazo médio de pagamento dos fornecedores

O prazo médio de pagamento de fornecedores é calculado usando as contas Fornecedores (média) do BP e as compras.

Fórmula 8 – Prazo médio de pagamento dos fornecedores

$\text{Prazo médio de pagamento dos fornecedores} = \frac{\text{Fornecedores (Dupls. a Pagar)}}{\text{Compras}} \times 360 \text{ dias}$
--

Fonte: Adaptado de Padoveze (2013, p. 298).

$\text{Prazo médio de pagamento dos fornecedores} = \frac{152.111,35}{608.445,41} \times 360 \text{ dias}$
--

$\text{Prazo médio de pagamento dos fornecedores} = 60 \text{ dias}$
--

Fonte: Elaborado pelo autor.

O Prazo médio de pagamento de fornecedores é de 60 dias.

4.3.4 Ciclo econômico

O ciclo econômico é igual ao prazo médio de rotatividade de estoques. Neste caso o ciclo econômico é de 540 dias.

4.3.5 Ciclo financeiro

O ciclo financeiro é calculado somando o prazo médio de rotação dos estoques com o prazo médio de recebimento de vendas, destes é subtraído o prazo médio de pagamento de fornecedores.

Fórmula 9 – Ciclo financeiro

$$CF = PMRE + PMRV - PMPF$$

Fonte: Adaptado de Souza (2014, p. 96).

$$CF = 540 + 90 - 60$$

$$CF = 570 \text{ dias}$$

Fonte: Elaborado pelo autor.

A empresa possui um ciclo financeiro de 540 dias.

A seguir a fórmula do Ciclo Operacional que obtida somando os prazos médios de rotação dos estoques e de recebimento de vendas:

Fórmula 10 – Ciclo Operacional

$$\text{Ciclo Operacional} = PRE + PRV$$

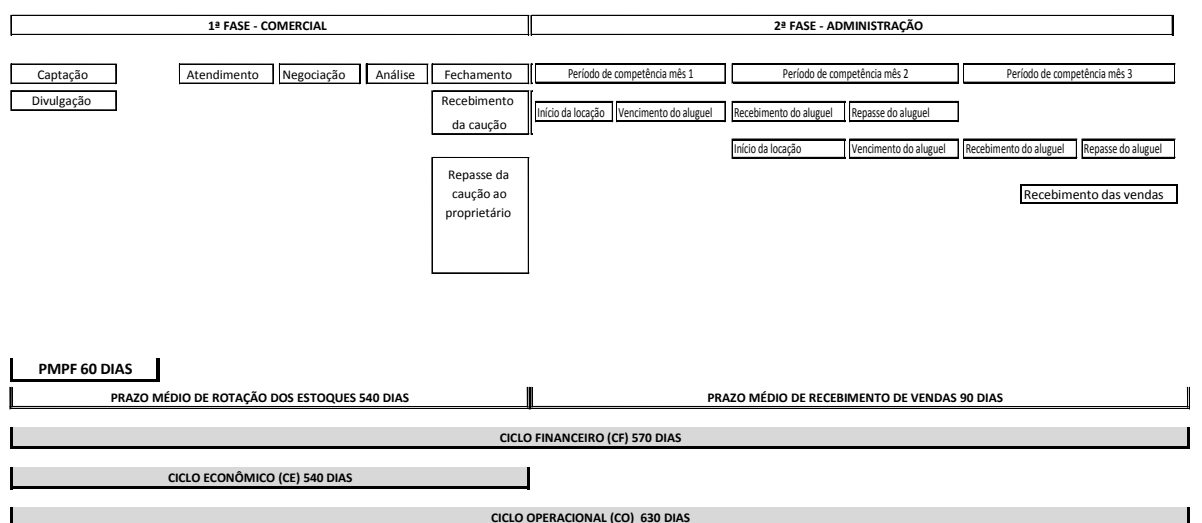
$$\text{Ciclo Operacional} = 540 + 90$$

$$\text{Ciclo Operacional} = 630$$

Fonte: Elaborado pelo autor.

A seguir a figura 3 representa o ciclo operacional na CFS corretora de imóveis:

Figura 3 - Ciclo operacional CFS Corretora de Imóveis:



Fonte: Elaborado pelo autor.

A empresa possui um ciclo operacional de 630 dias, sendo que o prazo médio de rotação dos estoques corresponde a 540 dias. A CFS paga seus fornecedores com um prazo de 60 dias e recebe em média após 90 dias.

4.5 FLUXO DE CAIXA PARA SETOR DE IMOBILIÁRIA

Uma imobiliária tem suas peculiaridades, necessitando de um fluxo de caixa que se adapte as suas necessidades.

O método que mais se adapta é o direto, sendo ele quando utilizado cria condições favoráveis para que a classificação dos recebimentos e pagamentos tenha critérios técnicos/gerencias e não fiscais. Também com este método as informações de caixa estão disponíveis diariamente na empresa (AZEVEDO, 2008).

A seguir um modelo de fluxo de caixa pelo método direto adaptado para uma imobiliária.

Quadro 8 – Fluxo de caixa pelo método direto

DESCRIÇÃO	EXERCÍCIO 2016	EXERCÍCIO 2015
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES		
1. OPERACIONAIS		
Valores recebidos de clientes	457.511,66	604.809,22
Valores pagos de tributos	(25.824,25)	(40.376,38)

Valores pagos a fornecedores	(222.042,72)	(104.246,02)
Valores pagos a encargos sociais e trabalhistas	(76.494,44)	(63.782,19)
Valores pagos a honorários profissionais	(10.560,00)	(9.456,00)
Valores pagos a terceiros	(2.749,80)	(9.456,00)
Valores pagos de energia elétrica	(11.985,39)	(2.027,06)
Valores pagos de água e esgoto	(483,29)	(421,89)
Valores pagos de IPTU	(3.307,84)	(3.402,48)
Pagamento de publicidade e propaganda	(3.450,00)	(1.420,00)
Valores pagos de consertos e reparos	(2.944,17)	(6.394,55)
Valores pagos de juros e despesas bancárias	(5.526,29)	(5.652,10)
(=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades operacionais	92.143,48	358.174,55
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE		
2. INVESTIMENTO		
(-) Compras de Investimentos		
(-) Compras do Imobilizado		(1.812,40)
(-) Compras do Intangível		
(+) Recebimentos por vendas de Investimentos		
(+) Recebimentos por vendas do Imobilizado		
(+) Recebimentos por vendas do Intangível		
(+) Recebimentos de dividendos		
(=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de investimentos		(1.812,40)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE		
3. FINANCIAMENTO		
(+) Integralização de capital		
(+) Empréstimos tomados		
(-) Pagamento de dividendos		
(-) Pagamento de Empréstimos		
(=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de financiamento		
4. AUMENTO (REDUÇÃO) NAS		
DISPONIBILIDADES (1+/-2+/-3)		
	92.143,48	356.362,15
5. DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO PERÍODO		
DISPONIBILIDADES NO FINAL DO PERÍODO		
6. (4+/-5)		
	478.592,01	386.448,53

Fonte: Elaborado pelo autor.

As atividades operacionais da CFS tem sido suficientes para cobrir as saídas operacionais, não sendo necessários empréstimos para suprir as necessidades da empresa.

Contudo, como já mencionado neste estudo de caso, os gestores tem a meta que todos os gastos sejam pagos pelos serviços de locação. Supondo que 100% das receitas de serviços sejam provenientes de locação e que todas as foram recebidas, a empresa não teria como suprir as necessidades se usa apenas as receitas de locação.

Esse relatório deve apresentar o comportamento do fluxo de caixa no período passado e como irá se comportar no(s) próximos(s) período(s). Para saber o passado é necessário o Relatório do “Fluxo de Caixa Realizado”. Porém quando se fala em futuro, está sendo tratado de fluxo de caixa projetado de curto prazo. Este relatório demonstra como se comportará o fluxo de caixa da entidade em um período futuro definido pelo usuário (SÁ, 2009). Através dos dados apresentados foi elaborado um fluxo de caixa projetado para o ano de 2017:

Quadro 9 – Fluxo de Caixa pelo Método Direto Projetado

DESCRIÇÃO	EXERCÍCIO 2017	
1 FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES . OPERACIONAIS Valores recebidos de clientes Valores pagos de tributos Valores pagos a fornecedores Valores pagos a encargos sociais e trabalhistas Valores pagos a honorários profissionais Valores pagos a terceiros Valores pagos de energia elétrica Valores pagos de água e esgoto Valores pagos de IPTU Pagamento de publicidade e propaganda Valores pagos de consertos e reparos Valores pagos de juros e despesas bancárias (=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades operacionais	594.765,16 (27.373,70) (235.365,28) (81.084,11) (11.193,60) (2.914,79) (12.704,51) (512,29) (3.506,31) (3.657,00) (3.120,82) (5.857,87) 207.474,89	
2 FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE . INVESTIMENTO		

	(-) Compras de Investimentos		
	(-) Compras do Imobilizado		
	(-) Compras do Intangível		
	(+) Recebimentos por vendas de Investimentos		
	(+) Recebimentos por vendas do Imobilizado		
	(+) Recebimentos por vendas do Intangível		
	(+) Recebimentos de dividendos		
	(=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de investimentos		
3	FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
	(+) Integralização de capital		
	(+) Empréstimos tomados		
	(-) Pagamento de dividendos		
	(-) Pagamento de Empréstimos		
	(=) Disponibilidades líquidas geradas pelas (aplicadas nas) atividades de financiamento		
4	AUMENTO (REDUÇÃO) NAS DISPONIBILIDADES (1+/-2+/-3)	207.474,89	
5	DISPONIBILIDADES NO INÍCIO DO PERÍODO	478.592,01	
6	DISPONIBILIDADES NO FINAL DO PERÍODO (4+/-5)	686.066,90	

Fonte: Elaborado pelo autor.

A projeção referente ao ano de 2017 foi feita com base em um aumento no faturamento de 30% nas entradas e de 6% nas despesas. Todas as receitas referentes a serviços foram recebidas.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O intuito deste trabalho consiste em demonstrar como configura-se um Demonstrativo de Fluxo de Caixa para uma empresa do ramo imobiliário, além de desenvolver um fluxo financeiro e econômico e propor um modelo de DFC pelo método direto. Ambos os objetivos foram alcançados.

Notou-se que a empresa possui um ciclo operacional grande, no caso de quase quatorze anos, além de um ciclo financeiro desfavorável.

As receitas são provenientes em sua maioria da venda de imóveis e terrenos próprios. Contudo, a empresa também possui receitas de serviços provenientes de locação e vendas.

Ao olhar como um todo, juntando matriz e filial pode-se constatar que há entradas operacionais suficientes para cobrir todos os gastos da empresa.

Porém se forem levadas só em consideração apenas as receitas de serviços estas não seriam suficientes.

Este trabalho contribui para o aumento do conhecimento sobre esta ferramenta.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Marcelo Cavalcanti. **Curso de contabilidade intermediária em IFRS e CPC**. São Paulo: Atlas, 2014. 226 p.

ANDRADE, Maria Margarida de. **Introdução a metodologia do trabalho científico**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. 158 p.

ATKINSON, Anthony A. et al. **Contabilidade Gerencial**. São Paulo: Atlas, 2000. 812 p.

AZEVEDO, Osmar Reis. **DFC x DVA: demonstração dos fluxos de caixa e demonstração do valor adicionado**. São Paulo: IOB, 2008.

BRASIL. **Lei nº 11.638/07**, de 28 de dezembro de 2007. Altera e revoga dispositivos da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e da Lei no 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e divulgação de demonstrações financeiras. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11638.htm. Acesso em: 15 fev. 2017.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC nº 1.296, de 17 de setembro de 2010**. Demonstração dos Fluxos de Caixa. Brasília, Disponível em: <http://www1.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2010/001296>. Acesso em: 10 set. 2016.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC n.º 1.418, de 05 de dezembro de 2012**. Aprova a ITG 1000 – Modelo Contábil para Microempresa e Empresa de Pequeno Porte. Brasília, Disponível em: <http://www1.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2012/001418>. Acesso em: 10 set. 2016.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução CFC n.º 1.255, de 10 de dezembro de 2009**. Aprova a NBC TG 1000 – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas. Brasília, Disponível em: <http://www1.cfc.org.br/sisweb/sre/detalhes_sre.aspx?Codigo=2012/001418>. Acesso em: 12 set. 2016.

CREPALDI, Silvio Aparecido. **Curso básico de contabilidade**: resumo da teoria, atendendo às novas demandas da gestão empresarial, exercícios e questões com respostas. 7.ed. São Paulo: Atlas, 2013. 360 p.

SANTOS, Cosme dos. **Guia prático para elaboração do demonstrativo dos fluxos de caixa - DFC**: conforme padrões de contabilidade : americano, internacional e brasileiro. Curitiba: Juruá, 2005. 163p.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4.ed São Paulo: Atlas, 2007. 175 p.

HOJI, Masakazu. **Administração financeira e orçamentária**: matemática financeira aplicada, estratégias financeiras, orçamento empresarial. 11. ed São Paulo: Atlas, 2014. xxii, 583 p.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2009. 529 p.

MARION, José Carlos. **Contabilidade básica**. 11.ed São Paulo: Atlas, 2015. 275 p.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Contabilidade gerencial**: um enfoque em sistema de informação contábil : conforme as leis n. 11.638/07 e 11.941/09. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2009. 629 p.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Controladoria estratégica e operacional**: conceitos, estrutura e aplicação. 3 ed. rev. e atual São Paulo: Thomson, 2013. 507 p.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Manual de contabilidade básica**: contabilidade introdutória e intermediária : texto e exercícios. 9. ed. rev. e atual São Paulo: Atlas, 2014. 414 p.

RIBEIRO, Osni Moura. **Contabilidade intermediária**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 447 p.

RICHARDSON, Roberto Jarry. . **Pesquisa social**: métodos e técnicas. 3. ed. rev. e ampl São Paulo: Atlas, 1999. 334p

SÁ, Carlos Alexandre. **Fluxo de Caixa**: A visão da tesouraria e da controladoria. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2009. 293 p.

SÁ, Carlos Alexandre. **Orçamento empresarial**: novas técnicas de elaboração e de acompanhamento. 2014, 281 p.

SEBRAE - Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas: **Micro e pequenas empresas geram 27% do PIB do Brasil**. 2014. Disponível em: <<https://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ufs/mt/noticias/micro-e-pequenas-empresas-geram-27-do-pib-do-brasil,ad0fc70646467410VgnVCM2000003c74010aRCRD>>. Acesso em: 1 mar. 2017.

SEBRAE, Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas. **Como montar uma imobiliária**. 2013. Disponível em: <<http://www.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/ideias/como-montar-uma-imobiliaria,30c87a51b9105410VgnVCM1000003b74010aRCRD>>. Acesso em: 23 set. 2016

SOUZA, Acilon Batista de. **Curso de administração financeira e orçamento**:

princípios e aplicações. São Paulo: Atlas, 2014. 363 p.

SILVA, Antonio Carlos Ribeiro da; MARION, José Carlos. **Manual de contabilidade para pequenas e médias empresas**. São Paulo: Atlas, 2013. 190 p.

ANEXO 1 – PARTE DA RESOLUÇÃO DO CFC 1.296/10 APROVADA PELA NCB TG 03

Apresentação da demonstração dos fluxos de caixa

10. A demonstração dos fluxos de caixa deve apresentar os fluxos de caixa do período classificados por atividades operacionais, de investimento e de financiamento.

11. A entidade deve apresentar seus fluxos de caixa advindos das atividades operacionais, de investimento e de financiamento da forma que seja mais apropriada aos seus negócios. A classificação por atividade proporciona informações que permitem aos usuários avaliar o impacto de tais atividades sobre a posição financeira da entidade e o montante de seu caixa e equivalentes de caixa. Essas informações podem ser usadas também para avaliar a relação entre essas atividades.

12. Uma única transação pode incluir fluxos de caixa classificados em mais de uma atividade. Por exemplo, quando o desembolso de caixa para pagamento de empréstimo inclui tanto os juros como o principal, a parte dos juros pode ser classificada como atividade operacional, mas a parte do principal deve ser classificada como atividade de financiamento.

Atividades operacionais

13. O montante dos fluxos de caixa advindos das atividades operacionais é um indicador chave da extensão pela qual as operações da entidade têm gerado suficientes fluxos de caixa para amortizar empréstimos, manter a capacidade operacional da entidade, pagar dividendos e juros sobre o capital próprio e fazer novos investimentos sem recorrer a fontes externas de financiamento. As informações sobre os componentes específicos dos fluxos de caixa operacionais históricos são úteis, em conjunto com outras informações, na projeção de fluxos

futuros de caixa operacionais.

14. Os fluxos de caixa advindos das atividades operacionais são basicamente derivados das principais atividades geradoras de receita da entidade. Portanto, eles geralmente resultam de transações e de outros eventos que entram na apuração do lucro líquido ou prejuízo. Exemplos de fluxos de caixa que decorrem das atividades operacionais são:

- (a) recebimentos de caixa pela venda de mercadorias e pela prestação de serviços;
- (b) recebimentos de caixa decorrentes de *royalties*, honorários, comissões e outras receitas;
- (c) pagamentos de caixa a fornecedores de mercadorias e serviços;
- (d) pagamentos de caixa a empregados ou por conta de empregados;
- (e) recebimentos e pagamentos de caixa por seguradora de prêmios e sinistros, anuidades e outros benefícios da apólice;
- (f) pagamentos ou restituição de caixa de impostos sobre a renda, a menos que possam ser especificamente identificados com as atividades de financiamento ou de investimento; e
- (g) recebimentos e pagamentos de caixa de contratos mantidos para negociação imediata ou disponíveis para venda futura.

Algumas transações, como a venda de item do imobilizado, podem resultar em ganho ou perda, que é incluído na apuração do lucro líquido ou prejuízo. Os fluxos de caixa relativos a tais transações são fluxos de caixa provenientes de

atividades de investimento. Entretanto, pagamentos em caixa para a produção ou a aquisição de ativos mantidos para aluguel a terceiros que, em sequência, são vendidos, conforme descrito no item 68A da NBC TG 27 – Ativo Imobilizado, são fluxos de caixa advindos das atividades operacionais. Os recebimentos de aluguéis e das vendas subsequentes de tais ativos são também fluxos de caixa das atividades operacionais.

15. A entidade pode manter títulos e empréstimos para fins de negociação imediata ou futura (*dealing or trading purposes*), os quais, no caso, são semelhantes a estoques adquiridos especificamente para revenda. Dessa forma, os fluxos de caixa advindos da compra e venda desses títulos são classificados como atividades operacionais. Da mesma forma, as antecipações de caixa e os empréstimos feitos por instituições financeiras são comumente classificados como atividades operacionais, uma vez que se referem à principal atividade geradora de receita dessas entidades.

Atividades de investimento

16. A divulgação em separado dos fluxos de caixa advindos das atividades de investimento é importante em função de tais fluxos de caixa representarem a extensão em que os dispêndios de recursos são feitos pela entidade com a finalidade de gerar lucros e fluxos de caixa no futuro. Somente desembolsos que resultam em ativo reconhecido nas demonstrações contábeis são passíveis de classificação como atividades de investimento. Exemplos de fluxos de caixa advindos das atividades de investimento são:

(a) pagamentos em caixa para aquisição de ativo imobilizado, intangíveis e outros ativos de longo prazo. Esses pagamentos incluem aqueles relacionados aos custos de desenvolvimento ativados e aos ativos imobilizados de construção própria;

(b) recebimentos de caixa resultantes da venda de ativo

imobilizado, intangíveis e outros ativos de longo prazo;

(c) pagamentos em caixa para aquisição de instrumentos patrimoniais ou instrumentos de dívida de outras entidades e participações societárias em *joint ventures* (exceto aqueles pagamentos referentes a títulos considerados como equivalentes de caixa ou aqueles mantidos para negociação imediata ou futura);

(d) recebimentos de caixa provenientes da venda de instrumentos patrimoniais ou instrumentos de dívida de outras entidades e participações societárias em *joint ventures* (exceto aqueles recebimentos referentes aos títulos considerados como equivalentes de caixa e aqueles mantidos para negociação imediata ou futura);

(e) adiantamentos em caixa e empréstimos feitos a terceiros (exceto aqueles adiantamentos e empréstimos feitos por instituição financeira);

(f) recebimentos de caixa pela liquidação de adiantamentos ou amortização de empréstimos concedidos a terceiros (exceto aqueles adiantamentos e empréstimos de instituição financeira);

(g) pagamentos em caixa por contratos futuros, a termo, de opção e *swap*, exceto quando tais contratos forem mantidos para negociação imediata ou futura, ou os pagamentos forem classificados como atividades de financiamento; e

(h) recebimentos de caixa por contratos futuros, a termo, de opção e *swap*, exceto quando tais contratos forem mantidos para negociação imediata ou venda futura, ou os recebimentos forem classificados como atividades de financiamento.

Quando um contrato for contabilizado como proteção (*hedge*) de posição identificável, os fluxos de caixa do contrato devem ser classificados do mesmo

modo como foram classificados os fluxos de caixa da posição que estiver sendo protegida.

Atividades de financiamento

17. A divulgação separada dos fluxos de caixa advindos das atividades de financiamento é importante por ser útil na predição de exigências de fluxos futuros de caixa por parte de fornecedores de capital à entidade. Exemplos de fluxos de caixa advindos das atividades de financiamento são:

- (a) caixa recebido pela emissão de ações ou outros instrumentos patrimoniais;
- (b) pagamentos em caixa a investidores para adquirir ou resgatar ações da entidade;
- (c) caixa recebido pela emissão de debêntures, empréstimos, notas promissórias, outros títulos de dívida, hipotecas e outros empréstimos de curto e longo prazos;
- (d) amortização de empréstimos e financiamentos; e
- (e) pagamentos em caixa pelo arrendatário para redução do passivo relativo a arrendamento mercantil financeiro.

ANEXO 2 – BALANÇO PATRIMONIAL

Empresa: CFS CORRETORA DE IMÓVEIS

CNPJ: XX.XXX.XXX/XXXX-XX

Insc. Junta Comercial: XXXXXXXXXXXX Data: 15/09/19XX

Balanço encerrado em: 31/12/2016

BALANÇO PATRIMONIAL

Descrição	Nota Explicativa	2016	2015	2014
Descrição		0,00	0,00	0,00
ATIVO		3.036.280,50	2.824.645,05	2.821.277,82
CIRCULANTE		1.038.754,02	826.341,33	823.979,06
DISPONIBILIDADE		478.592,01	386.448,53	30.086,38
CAIXA		328.634,05	288.325,96	28.037,73
CAIXA		328.634,05	288.325,96	28.037,73
BANCOS C/ MOVIMENTO		7.017,17	4.238,46	2.048,65
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A		565,82	50	2.559,56
SICOOB		7.582,99	4.288,46	510,91
APLICAÇÕES EM MERCADO ABERTO		142.940,79	93.884,11	
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL S/A		142.940,79	93.884,11	
CREDITOS		152.111,35	1.177,61	
CLIENTES		152.111,35	1.177,61	
CLIENTES		152.111,35	1.177,61	
ESTOQUES DE IMÓVEIS		408.050,66	438.715,19	793.892,68
ESTOQUES DE IMÓVEIS PRÓPRIOS		408.050,66	438.715,19	793.892,68
ATIVO NÃO CIRCULANTE		1.997.526,48	1.998.303,72	1.997.298,76
IMOBILIZADOS		1.997.526,48	1.998.303,72	1.997.298,76
IMOBILIZADOS		2.000.013,58	2.000.013,58	1.998.201,18
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS		3.811,46	3.811,46	3.811,46
MOVEIS E EQUIPAMENTOS P/ESCRITÓRIO		5.773,40	5.773,40	3.961,00
TERRENOS		1.990.428,72	1.990.428,72	1.990.428,72
DEPRECIAÇÕES		2.487,10	1.709,86	902,42
MAQUINAS E EQUIPAMENTOS		1.433,00	1.052,47	671,35
MOVEIS E EQUIPAMENTOS P/ESCRITÓRIO		1.053,51	657,39	231,07
PASSIVO		3.036.280,50	2.824.645,05	2.821.277,82

CIRCULANTE	55.991,85	7.772,66	205,06
OBRIGAÇÕES DO CIRCULANTE	55.991,85	7.772,66	205,06
FORNECEDORES DE MATERIAIS E SERVIÇOS	42.679,48	363,42	205,06
CFS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	42.424,48		
POSTO LTDA		183,92	
FONE SUL LTDA ME	135		
INFORMATICA LTDA	120	60	
INFORMATICA 2 LTDA		67,5	
PROCESSAMENTO DE DADOS LTDA		52	
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	7.055,79	1.784,00	9.957,39
COFINS A RECOLHER			11,64
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL A RECOLHER			3.256,77
I.R. PRESUMIDO A RECOLHER	1.295,98	1.295,98	4.732,68
PIS A RECOLHER	5,04	5,04	1.956,30
SIMPLES A RECOLHER	5.754,77	482,98	
OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS	6.256,58	5.625,24	4.980,99
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL A RECOLHER	34,34	54,34	54,34
FGTS A RECOLHER	570,24	502,9	329,93
INSS A RECOLHER	476,96	429,08	1.247,56
PRO-LABORE A PAGAR	783,2	701,32	644,36
SALARIOS E ONDENADOS A PAGAR	4.371,84	3.937,60	2.704,80
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.361.066,82	1.361.066,82	1.361.066,82
EXIGIVEL A LONGO PRAZO	1.361.066,82	1.361.066,82	1.361.066,82
TRIBUTOS DIFERIDOS	1.361.066,82	1.361.066,82	1.361.066,82
IMPOSTO DE RENDA E CONTR. SOCIAL	1.361.066,82	1.361.066,82	1.361.066,82
PATRIMONIO LIQUIDO	1.619.221,83	1.455.805,57	1.460.005,94
CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	50.000,00	50.000,00	50.000,00
CAPITAL SOCIAL INTEGRALIZADO	50.000,00	50.000,00	50.000,00
CAPITAL SOCIAL	50.000,00	50.000,00	50.000,00
RESERVA DE LUCROS	311.336,12	311.336,12	311.336,12
RESERVA DE LUCROS	311.336,12	311.336,12	311.336,12
RESERVA DE LUCROS	311.336,12	311.336,12	311.336,12
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	1.257.885,71	1.094.469,45	1.098.669,82
LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	1.257.885,71	1.094.469,45	1.098.669,82
LUCROS ACUMULADOS	1.257.885,71	1.094.469,45	1.098.669,82

ANEXO 3 – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Empresa: CFS CORRETORA DE IMÓVEIS

CNPJ: XX.XXX.XXX/XXXX-XX

Insc. Junta Comercial: XXXXXXXXXX Data: 15/09/19XX

Balço encerrado em: 31/12/2016

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

Descrição	2016	Total	2015	Total	2014	Total
Receita Operacional						
RECEITA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS - FILIAL	16.205,50		86.898,02			
RECEITA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS MATRIZ	34.356,88		12.418,93		19.815,42	
RECEITA DE VENDA DE TERRENOS PRÓPRIOS			79.800,88			
RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS	557.883,03	608.445,41	426.869,00	605.986,83	300.000,00	319.815,42
IMPOSTOS INCIDENTES S/ VENDAS						
COFINS					(9.722,22)	
PIS S/ FATURAMENTO					(2.106,48)	
SIMPLES	(31.096,04)	(31.096,04)	(32.202,99)	(32.202,99)		(11.828,70)
Receita Líquida		577.349,37		573.783,84		307.986,72
Custo Imóveis Vendidos						
CUSTO DE IMÓVEIS VENDIDOS	(288.921,95)	(288.921,95)	(380.755,17)	(380.755,17)	(273.604,72)	(273.604,72)
Custo Terrenos Vendidos						
CUSTO DOS TERRENOS VENDIDOS			(74.422,32)	(74.422,32)		
Lucro Bruto		288.427,42		118.606,35		34.382,00
Despesas Administrativas						
13 SALARIO	(4.752,00)		(3.923,33)		(2.286,67)	
ÁGUA E ESGOTO	(483,29)		(421,89)		(324,00)	
CONCERTOS E REPAROS	(2.944,17)		(6.394,55)		(371,58)	
DESPESAS COM ESTAGIÁRIOS			(180,00)		(270,00)	
ENERGIA ELÉTRICA	(11.985,39)		(10.597,83)		(10.711,24)	
FGTS	(4.901,95)		(4.017,13)		(2.331,76)	
FÉRIAS E ABONOS	(6.021,34)		(1.306,67)		(2.400,00)	
INSS					(9.549,03)	
HONORÁRIOS PROFISSIONAIS	(10.560,00)		(9.456,00)		(8.688,00)	

IPTU	(3.307,84)		(3.402,48)		(3.104,46)	
MANUTENÇÃO E ABASTECIMENTO DE VEÍCULOS	(4.394,16)		(2.794,89)		(4.573,83)	
MATERIAL DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA					(1.000,00)	
MATERIAL DE EXPEDIENTE	(1.707,20)		(1.609,49)		(1.947,40)	
MOVEIS E UTENSÍLIOS					(300,00)	
ORDENADOS E SALARIOS	(50.501,20)		(44.984,33)		(24.867,56)	
PUBLICIDADE E PROPAGANDA	(3.450,00)		(1.420,00)		(960,00)	
RETIRADA DE PRO-LABORE	(10.560,00)		(9.456,00)		(8.688,00)	
SERVIÇOS DE TERCEIROS	(2.749,80)		(2.027,06)		(2.500,84)	
COMISSÕES E CORRETAGENS		<u>(118.318,34)</u>		<u>(101.991,65)</u>	(4.432,50)	<u>(89.306,87)</u>
Despesas Tributárias						
CONTRIBUIÇÃO SINDICAL	(389,29)	<u>(389,29)</u>	(558,98)	<u>-558,98</u>		
Despesas Financeiras						
JUROS E DESPESAS BANCÁRIAS	(5.526,29)	<u>(5.526,29)</u>	(5.652,10)	<u>(5.652,10)</u>	(5.052,91)	<u>(5.052,91)</u>
Resultado Operacional Líquido		<u>164.193,50</u>		<u>10.403,62</u>		<u>(59.977,78)</u>
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES						
DEPRECIAÇÃO DE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS	(381,12)		(381,12)		(381,12)	
DEPRECIAÇÃO DE MOVEIS E EQUIP. P/ ESCR.	(396,12)	<u>(777,24)</u>	(426,32)	<u>(807,44)</u>	(231,07)	<u>(612,19)</u>
Resultado Antes do IR		<u>163.416,26</u>		<u>9.596,18</u>		<u>(60.589,97)</u>
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL A PAGAR						
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					(3.810,68)	<u>(3.810,68)</u>
IMPOSTO DE RENDA A PAGAR						
IMPOSTO DE RENDA					(4.551,13)	<u>(4.551,13)</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>163.416,26</u>		<u>9.596,18</u>		<u>(68.951,78)</u>